



案號：108A-014

「107年度低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅  
資訊統計與發布」委託服務案

---

總結報告書

本報告內容及建議，純屬研究小組意見，不代表本署意見



委託單位：內政部營建署

執行廠商：學聯不動產資訊顧問有限公司

時間：民國109年5月

# 「107 年度低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅資訊 統計與發布」委託服務案

## 總結報告書

### 目錄

<b>第一章</b>	<b>研究概述</b> .....	1
第一節	緣起 .....	1
第二節	研究目標 .....	1
第三節	工作時程 .....	2
第四節	研究內容及研究流程 .....	3
第五節	研究限制 .....	5
<b>第二章</b>	<b>空、餘屋案研究成果回顧</b> .....	7
第一節	歷年研究成果彙整 .....	7
第二節	國際主要都市空屋資訊彙整 .....	16
<b>第三章</b>	<b>低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算結果</b> .....	21
第一節	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算方式 .....	21
第二節	低度使用(用電)住宅計算結果與屬性分析 .....	31
一、	102 年至 107 年低度使用(用電)住宅計算結果 .....	31
二、	107 年六都與新竹縣市低度使用(用電)住宅計算結果 .....	35
三、	107 年低度使用(用電)住宅屬性分析 .....	42
第三節	新建餘屋(待售)住宅計算結果與屬性分析 .....	66
一、	101 年第 1 季至 108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅計算結果 .....	66
二、	107 年第 3 季至 108 年第 2 季全國新建餘屋(待售)住宅計算結果 .....	68
三、	107 年第 3 季至 108 年第 2 季六都與新竹縣市新建餘屋(待售)住宅計 算結果 .....	69
四、	108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅屬性分析 .....	76
<b>第四章</b>	<b>細緻化低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅空間分析尺度至村里</b> ..	82
第一節	細緻化空間尺度至「村里」之分析方式 .....	82
一、	依房屋稅籍地址欄位取得「房屋座落村里名稱」 .....	82
二、	依「房屋座落村里名稱」結合全國村里界圖產製各項村里面量圖資 ..	82
第二節	細緻化空間尺度至「村里」之分析結果 .....	83
一、	低度使用(用電)住宅村里空間尺度作圖結果 .....	83
二、	新建餘屋(待售)住宅村里空間尺度作圖結果 .....	85
<b>第五章</b>	<b>低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析</b> ...	89
第一節	低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析 .....	89

一、	新增、去化流量分析架構	89
二、	新增、去化流量分析結果	90
第二節	新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析	92
一、	新增、去化流量分析架構	92
二、	新增、去化流量分析結果	93
<b>第六章</b>	<b>整體開發及周邊地區低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分布</b>	<b>97</b>
第一節	分析範圍之選定與分析步驟	97
一、	整體開發及週邊地區範圍說明	97
二、	整體開發及週邊地區分析範圍彙整	99
三、	數據分析步驟	99
第二節	整開區內低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分布狀況	107
一、	低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據結果	107
二、	歷年度整體開發及週邊地區房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)、 新建餘屋(待售)住宅數據比較	111
<b>第七章</b>	<b>低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅數據發布方式與數據內容</b>	<b>117</b>
第一節	研究成果對外發布方式	117
第二節	對外發布本案成果後媒體回應整理	119
<b>第八章</b>	<b>區分低度使用(用電)住宅為「適合回到住宅市場，作為包租代管物件」與         「需要重建跟農村活化」</b>	<b>120</b>
第一節	適合回到住宅市場作為包租代管物件之篩選條件	120
一、	以主觀之量化指標進行篩選	120
二、	以租賃市場住宅屬性為篩選標準	122
第二節	適合推動重建與農村活化之篩選條件	127
一、	合適推動重建之標的	127
二、	適合農村活化之標的	128
<b>第九章</b>	<b>結論</b>	<b>130</b>
第一節	本案研究成果	130
第二節	研究成果概述	131
<b>第十章</b>	<b>附錄</b>	<b>136</b>
附件一、	97、98、99、100、101 年低度使用(用電)住宅數據	136
附件二、	107 年第 3 季至 108 年第 1 季新建餘屋(待售)住宅屬性	137
附件三、	本期成果發布新聞稿、研究報告摘要、統計資訊簡冊	149
附件四、	參考文獻	184

## 表目錄

表 1	用電分層與「人口及住宅普查結果」交叉分析表.....	10
表 2	倫敦自治區(London boroughs)空屋率統計表.....	19
表 3	建物所有權部「建物所有權人類別」代碼彙整表.....	27
表 4	地籍資料初步處理項目(篩選之初即予以刪除部分).....	28
表 5	有無取得「所有權人姓名欄位」新建餘屋(待售)住宅篩選條件 <b>錯誤! 尚未定義書籤。</b>	
表 6	歷年新建餘屋(待售)住宅戶數回溯表.....	<b>錯誤! 尚未定義書籤。</b>
表 7	102-107 年低度使用(用電)住宅數、比率計算結果.....	31
表 8	107 年低度使用(用電)住宅計算結果.....	33
表 9	99-107 年度六都低度使用(用電)住宅比率計算結果.....	34
表 10	107 年臺北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率.....	35
表 11	107 年新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率.....	36
表 12	107 年桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率.....	37
表 13	107 年新竹市、縣各行政區低度使用(用電)住宅數、比率.....	38
表 14	107 年臺中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率.....	39
表 15	107 年臺南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率.....	40
表 16	107 年高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率.....	41
表 17	107 年各縣市低度使用(用電)住宅按「總樓層」屬性區分統計.....	42
表 18	107 年各縣市低度使用(用電)住宅按「總面積」屬性區分統計.....	43
表 19	107 年各縣市低度使用(用電)住宅按「屋齡」屬性區分統計.....	44
表 20	107 年各縣市低度使用(用電)住宅按「房屋構造」屬性區分統計.....	45
表 21	財政部賦稅署-固定資產耐用年數表.....	46
表 22	107 年各縣市「耐用年限內低度使用(用電)住宅」統計結果.....	47
表 23	98-107 年連續 2-12 月低度使用(用電)住宅比例計算結果.....	49
表 24	107 年各縣市連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果.....	50
表 25	107 年臺北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果...	51
表 26	107 年新北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果...	52
表 27	107 年桃園市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果...	54
表 28	107 年臺中市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果...	55
表 29	107 年臺南市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果...	57
表 30	107 年高雄市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果...	59
表 31	107 年各縣市連續 4 個月低度使用(用電)住宅按「屋齡」屬性區分統計..	61
表 32	107 年各縣市連續 6 個月低度使用(用電)住宅按「屋齡」屬性區分統計..	62
表 33	107 年各縣市連續 8 個月低度使用(用電)住宅按「屋齡」屬性區分統計..	63
表 34	107 年各縣市連續 10 個月低度使用(用電)住宅按「屋齡」屬性區分統計..	64
表 35	107 年各縣市連續 12 個月低度使用(用電)住宅按「屋齡」屬性區分統計..	65
表 36	101 年第 1 季至 108 年第 2 季全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果.....	66

表 37	102 年第 1 季至 108 年第 2 季六都新建餘屋(待售)住宅數分布狀況	67
表 38	107 年第 3 季至 108 年第 2 季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅分布	68
表 39	107 年第 3 季至 108 年第 2 季臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	69
表 40	107 年第 3 季至 108 年第 2 季新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	70
表 41	107 年第 3 季至 108 年第 2 季桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	71
表 42	107 年第 3 季至 108 年第 2 季新竹縣、市行政區新建餘屋(待售)住宅數	72
表 43	107 年第 3 季至 108 年第 2 季臺中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	73
表 44	107 年第 3 季至 108 年第 2 季臺南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	74
表 45	107 年第 3 季至 108 年第 2 季高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	75
表 46	108 年第 2 季各縣市新建餘屋(待售)住宅按「面積」區分統計	76
表 47	104 年至 108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」屬性分析	77
表 48	108 年第 2 季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「屋齡」區分統計	79
表 49	108 年第 2 季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「總樓層」區分統計	80
表 50	108 年第 2 季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「權利人類別」區分統計	81
表 51	歷年「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅新增、去化宅數分析	90
表 52	歷年「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅宅數、新增、去化比例	91
表 53	新建餘屋(待售)住宅待售時間估算表	96
表 54	107 年研究案預計進行分析之整體開發及周邊地區列表	98
表 55	107 年整體開發及週邊地區低度使用(用電)住宅計算結果	108
表 56	107 年第 3 至 108 年 2 季整開區新建餘屋(待售)住宅計算結果	110
表 57	歷年整開區內房屋稅籍住宅類數量分布	111
表 58	歷年整開區內房屋稅籍住宅類數量(5 年內)分布	112
表 59	歷年整開區內低度使用(用電)住宅比率分布	113
表 60	歷年整開區內低度使用(用電)住宅(5 年內)比率分布	114
表 61	103 年第 1 季至 108 年第 2 季整開區內新建餘屋(待售)住宅分布狀況	115
表 62	數據發布後網站新聞標題彙整	119
表 63	適合回到住宅市場作為包租代管物件數量彙整	121
表 64	591 租屋網、低度使用(用電)住宅雙北地區資料筆數彙整	122
表 65	雙北地區 591 租屋網、低度使用(用電)住宅面積分布	124
表 66	新北市符合篩選條件宅數分布依鄉鎮市區統計	125
表 67	臺北市符合篩選條件宅數分布依鄉鎮市區統計	126
表 68	六都合適推動重建政策標的篩選結果	128
表 69	偏鄉地區老舊低度使用(用電)住宅分布	129
表 70	107 年低度使用(用電)住宅計算結果	131

## 圖目錄

圖 1	本案研究流程圖.....	5
圖 2	不同移動平均季數計算下新建餘屋(待售)住宅預計完全去化時間折線圖..	12
圖 3	102-106 年低度使用(用電)住宅比率分布 .....	13
圖 4	103Q1-107Q2 新建餘屋(待售)住宅宅數變化 .....	14
圖 5	紐約市住宅空置狀況調查之住宅空置問項.....	16
圖 6	2019 年香港物業報告(截錄內容).....	17
圖 7	平成 30 年住宅・土地統計調查(摘要內容).....	18
圖 8	新加坡空屋率趨勢分布圖.....	20
圖 9	台電、房屋稅籍資料勾稽流程圖.....	22
圖 10	新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖.....	27
圖 11	地籍資料所有權人類別、姓名重新分類程序圖.....	29
圖 12	「當季新增的新建餘屋(待售)住宅」篩選流程(106 年度研究案前).....	30
圖 13	無取得所有權人姓名欄位後對重新分類之影響圖....	<b>錯誤! 尚未定義書籤。</b>
圖 14	「當季新增的新建餘屋(待售)住宅」篩選流程(107 年度研究案起)	<b>錯誤! 尚未定義書籤。</b>
圖 15	歷年新建餘屋(待售)住宅回溯前後數量趨勢長條圖..	<b>錯誤! 尚未定義書籤。</b>
圖 16	98-107 年度低度使用(用電)住宅比率折線圖 .....	32
圖 17	107 年度各縣市低度使用(用電)住宅比率分布狀況 .....	32
圖 18	107 年低度使用(用電)住宅數、比率分布圖 .....	33
圖 19	98 年度至 107 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比率折線圖 .....	34
圖 20	107 年度臺北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率分布圖 .....	35
圖 21	107 年度新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率分布圖 .....	36
圖 22	107 年度桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率分布圖 .....	37
圖 23	107 年度新竹市、縣各行政區低度使用(用電)住宅數、比率分布圖 .....	38
圖 24	107 年度臺中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率分布圖 .....	39
圖 25	107 年度臺南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率分布圖 .....	40
圖 26	107 年度高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率分布圖 .....	41
圖 27	98-107 年連續 2-12 月低度使用(用電)住宅比例分布圖 .....	49
圖 28	99 年第 2 季至 108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅數長條圖 .....	66
圖 29	102 年第 1 季至 108 年第 2 季六都新建餘屋(待售)住宅宅數折線圖 .....	67
圖 30	104 年第 1 季至 108 年第 2 季屋齡分布狀況 .....	78
圖 31	107 年低度使用(用電)住宅比率分布圖 .....	83
圖 32	107 年低度使用(用電)住宅宅數分布圖 .....	84
圖 33	107 年第 3 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖 .....	85
圖 34	107 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖 .....	86
圖 35	108 年第 1 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖 .....	87
圖 36	108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖 .....	88

圖 37	低度使用(用電)住宅新增、去化分析架構圖.....	89
圖 38	97-106 年「勾稽成功資料」低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例圖..	91
圖 39	新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析架構圖.....	92
圖 40	歷年新建餘屋(待售)住宅新增宅數、去化比例分析圖.....	93
圖 41	新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖.....	94
圖 42	不同移動平均季數計算下新建餘屋(待售)住宅預計完全去化時間折線圖..	95
圖 43	本案分析之 26 個整體開發及週邊地區範圍圖(一).....	100
圖 44	本案分析之 26 個整體開發及週邊地區範圍圖(二).....	101
圖 45	本案分析之 26 個整體開發及週邊地區範圍圖(三).....	102
圖 46	本案分析之 26 個整體開發及週邊地區範圍圖(四).....	103
圖 47	本案分析之 26 個整體開發及週邊地區範圍圖(五).....	104
圖 48	本案分析之 26 個整體開發及週邊地區範圍圖(六).....	105
圖 49	本案分析之 26 個整體開發及週邊地區範圍圖(七).....	106
圖 50	歷年度整開區內房屋稅籍住宅類數量長條圖.....	111
圖 51	歷年度整開區內房屋稅籍住宅類數量(5 年內)長條圖 .....	112
圖 52	歷年度整開區內低度使用(用電)住宅比率長條圖.....	113
圖 53	歷年度整開區內低度使用(用電)住宅(5 年內)比率長條圖 .....	114
圖 54	103 年第 1 季至 108 年第 2 季整開區內新建餘屋(待售)住宅數長條圖 ...	116
圖 55	內政部不動產資訊平臺「低度及待售住宅」頁籤內容.....	118
圖 56	雙北地區村里租屋交易件數分布圖.....	123
圖 57	雙北村里 591 租屋網租屋分布圖.....	123
圖 58	107 年低度使用(用電)住宅數、比例分布圖 .....	131
圖 59	107 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況 .....	132
圖 60	98-107 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖 .....	132
圖 61	99 年度第 2 季至 108 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅長條圖 .....	133

## 第一章 研究概述

### 第一節 緣起

依據住宅法第 47 條規定：「為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊：一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格……。」。以及配合行政院「整體住宅政策實施方案」中「健全住宅租售市場」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 年起委託專業廠商以台電用電資料及房屋稅籍檔資料勾稽後，推估全國各縣市及鄉鎮市區之低度使用住宅資訊，後於 98 年起委託專業廠商以地政登記資料、台電用電資料及房屋稅籍檔資料勾稽後，推估全國各縣市及鄉鎮市區之新建餘屋資訊；因「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」案，及「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」案，相關資訊產製流程已發展成熟，遂於 101 年將上述 2 案合併為「辦理低度使用住宅及新建待售住宅資訊統計與發布」執行，並配合過去研究案之執行成果，業已定期產製 98 至 106 年(共 9 年度)低度使用住宅，與 99 年度第 2 季至 107 年第 2 季(共 33 季)新建餘屋之相關資訊。

107 年度專案將持續產製低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資訊(含整體開發及週邊地區)及定期公布研究成果，以掌握觀察兩種統計之市場狀況，俾利發布資訊更臻完善。

### 第二節 研究目標

本專案預定達成下列目標：

1. 定期產製與發布低度使(用電)、新建餘屋(待售)住宅資訊
2. 配合住宅法及其相關子法規定，掌握低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅資訊，以供政府住宅政策參考



### 第三節 工作時程

一、第一階段：自簽約日之次日起 10 日內提出工作計畫書 3 份及電子檔光碟（以下所述電子檔皆需含 WORD 及 PDF 格式）2 份。

二、第二階段：

自 108 年度起營建署對外提供之各項資料均經加密程式加密處理，由於本案過去並無使用營建署加密資料經驗，經前後共計 5 次取得、測試加密資料後仍有無法以加密資料產製本案各項數據，經營建署同意（營署土字第 1080056264 號；108 年 7 月 25 日），先行提供無加密資料供本案分析使用，爾後於專案驗收完成後由營建署派員督導原始資料之刪除作業，此外，第二階段工作期程展延至函文日之次日起 30 日內繳交，本案第二階段工作項目為：

- (一) 分析「低度使用（用電）住宅」與「新建餘屋（待售）住宅」，分析的空間尺度細緻到村里。本階段工作成果須提出 107 年 11、12 月份低度使用（用電）住宅資料、107 年第 3 季至 107 年第 4 季新建餘屋（待售）住宅資料。
- (二) 期中報告書需包含本期工作成果發布新聞稿、調查報告摘要、統計資訊簡冊、Q&A 擬答資料。並配合內政部不動產資訊平臺，提供及製作 107 年低度使用（用電）住宅、107 年第 3 季至 107 年第 4 季新建餘屋（待售）住宅之統計數據（空間尺度為村里），並協助上架。
- (三) 分析國內主要「整體開發地區及週邊地區」低度使用（用電）住宅、新建餘屋（待售）住宅分布狀況。
- (四) 於第二階段工作成果中，將低度使用（用電）住宅進一步分類，共分成兩類：
  1. 第一類：提出低度使用（用電）住宅中適合回到住宅市場，作為包租代管物件之條件（屋齡、區位、面積、構造……等），於期中審查會議中提出討論。
  2. 第二類：提出低度使用（用電）住宅中需要重建跟農村活化之條件（屋齡、區位、面積、構造……等），於期中審查會議中提出討論。
- (五) 提交 30 份期中報告書及電子檔（光碟片）2 份。於期中報告審查會議記錄函文日之次日起 20 日內依審查意見，提出修正後期中報告書 3 份（含電子檔光碟片 2 份），報告書需包含審查意見回應表。

### 三、第三階段：自簽約次日起 8 個月內完成。

- (一) 分析「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」，分析的空間尺度細緻到村里。本階段工作成果須提出 107 年低度使用(用電)住宅、107 年第 3 季至 108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅資料。
- (二) 期末報告書需包含本期工作成果調查報告摘要、統計資訊簡冊、Q&A 擬答資料。並配合內政部不動產資訊平臺，提供及製作 107 年低度使用(用電)住宅、108 年第 1 季至 108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅之統計數據(空間尺度為村里)，並協助上架。
- (三) 持續進行「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」新增、去化流量與存量之變化關係。
- (四) 於期末報告書分析適合作為包租代管物件房屋之地區及數量，需要重建跟農村活化之地區及數量；並另外以電子檔(光碟片 2 份)繳交適合作為包租代管物件住宅之門牌地址資料，以及需要重建跟農村活化住宅之門牌地址資料。
- (五) 分析 2 個月至連續 12 個月低度使用(用電)住宅數量之變化，並於期末報告書之外，另以電子檔(光碟片 2 份)分別繳交 107 年 1 月至 107 年 12 月低度使用(用電)住宅門牌地址資料，及 107 年第 3 季至 108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅門牌地址資料。資料需分別標註該門牌地址低度使用(用電)月份及新建餘屋(待售)季別。
- (六) 提交 30 份期末報告書及電子檔光碟(WORD 及 PDF 格式) 2 份。

### 四、第四階段：經機關召開會議審查通過後，於期末報告審查會議記錄函文日之次日起 20 日內依各單位及專家學者意見修正提出總結報告書 5 份，並提供電子檔(WORD 及 PDF 格式)光碟片 2 份。

## 第四節 研究內容及研究流程

### 一、工作內容

- (一) 利用營建署提供之資料產製縣市、鄉鎮市區、村里空間尺度之「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」統計成果

持續取得與利用台電公司用電紀錄、房屋稅籍檔資料、地政登記資料及其他相關資料，進行資料勾稽與分析，以建立 107 年 11、

12 月份低度使用(用電)住宅、107 年第 3 季至 108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅資料。

- (二) 透過內政部不動產資訊平臺、編制統計資訊簡冊，對外發布研究成果
- (三) 持續進行「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」新增、去化流量與存量之變化關係

持續分析 107 年 11、12 月份低度使用(用電)住宅與 107 年度第 3 季至 108 年第 2 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率關係。

- (四) 分析國內主要「整體開發及週邊地區」低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況
- (五) 分析 2 個月至連續 12 個月低度使用(用電)住宅數量之變化
- (六) 將低度使用(用電)住宅進一步區分成「適合回到住宅市場，作為包租代管物件」與「需要重建跟農村活化」二類
- (七) 協助製作會議紀錄，並配合內政部不動產資訊平臺所需資料格式，產製 107 年低度使用(用電)住宅、107 年度第 3 季至 108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅資料(空間尺度為村里)，提供該平臺上架

## 二、預期成果

- (一) 產製並對外發布 107 年低度使用(用電)住宅資訊與 107 年第 3 季至 108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅資訊。期中報告書審查通過後發布 107 年低度使用(用電)住宅資訊、107 年第 3 季至 107 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅資訊；期末報告書審查通過後，發布 108 年第 1 季至 108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅資訊。
- (二) 將低度使用(用電)住宅進一步分類，並取得適合作為包租代管物件房屋之地址、地區及數量，以及需要重建跟農村活化之地址、地區及數量。

## 三、研究流程

本團隊依據研究步驟彙整出本案研究流程如後：

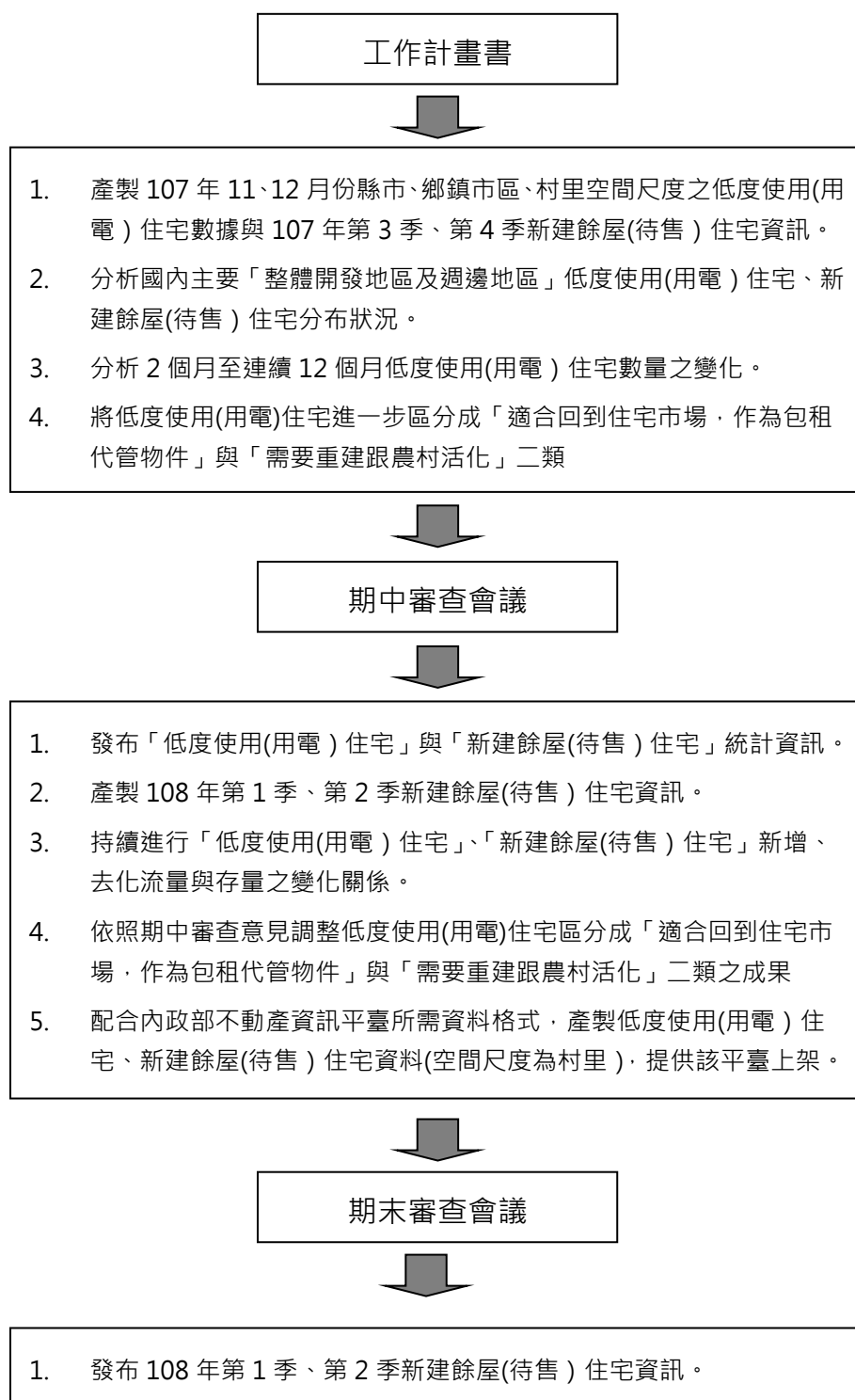


圖1 本案研究流程圖

資料來源：本研究案自行整理

## 第五節 研究限制

預售屋資料缺乏官方資訊無法納入本案研究範圍，目前不動產實價登錄制度中對於預售屋登錄方式無法確切掌握市場中預售屋相關

資訊，故本研究分析範圍並不包含「預售屋」。

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。

有關於「預售屋」相關統計作業，本研究建議於各項法條更加完備，公務資料更加充足後，再行研議相關統計方式。

## 第二章 空、餘屋案研究成果回顧

### 第一節 歷年研究成果彙整

#### 一、 確認低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅定義與計算方式

##### (一) 確認低度使用(用電)住宅定義、計算方式與認定門檻之建立

97 年度專案執行期間，蒐集國外空屋定義、推估方式，檢討國內過去對於空屋資訊研究方式後，定義本案低度使用(用電)住宅為：「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」，並提出以「台電用電資料」、「房屋稅籍資料」計算使用頻率偏低之宅數、比率研究方式。除此之外，同時利用 90 年 3 月份台電用電資料與「89 年度人口及住宅普查」之空閒住宅比率，建立各縣市不同之低度使用(用電)住宅用電度數認定標準。

98 年度專案執行期間，因「部分縣市低度使用(用電)住宅用電標準差異過大」與「如何處理五都合併後，縣市合併前用電標準差異過大之合併方式」難題，遂於 99 年度專案執行期間，改採「統一低度使用(用電)住宅用電標準之認定門檻」。

參考 98 年度「臺灣地區家庭收支調查之家庭設備普及率」及臺灣電力股份有限公司網站「電冰箱節約用電<sup>1</sup>」一文知電視機和電冰箱可謂現代家庭必備之家電器具，中型電冰箱(內容積 250 公升)每月用電度數約為 47 度，加上電視機之使用(電視機以 1 天開機 2 小時，使用 25 天，耗電量大約為 8-15 度)，一個月基本耗電量大約為 55 - 62 度，故取 60 度為低度使用(用電)住宅認定標準。

##### (二) 確認新建餘屋(待售)住宅定義與篩選方式

98 年度專案執行期間確認新建餘屋(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，以屋齡 5 年內之新成屋為新建餘屋(待售)住宅的篩選基礎，此外，預售屋、結構體等未完成地政登記之住宅與首次進入市場即完成銷售之住宅亦不包含在內。

<sup>1</sup> 網址：[http://www.taipower.com.tw/UpFile/\\_userfiles/file/電力生活館/省電錦囊/03-電冰箱節約用電\\_print\\_63580.pdf](http://www.taipower.com.tw/UpFile/_userfiles/file/電力生活館/省電錦囊/03-電冰箱節約用電_print_63580.pdf)

歷經 98-100 年三年「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案之研究成果，以地籍資料出發，配合房屋稅籍資料、台電用電資料之分析方式能有效篩選本案定義之新建餘屋(待售)住宅。

## 二、 提升資料勾稽率、辦理現地判定與 99 年度人口及住宅普查比對確認數據結果與實際現況之關聯性

### (一) 持續提升房屋稅籍資料、台電用電資料、地籍資料之勾稽率

#### 1. 房屋稅籍資料、台電用電資料勾稽改進方式

歷經多年努力，透過「納入營業用台電資料」、「持續進行人工地址比對方式」，勾稽率由 97 年度專案的 72.83% 提升至 106 年度專案的 85.09%，自 100 年度起多維持在 85% 水準。

#### 2. 地籍資料、房屋稅籍資料勾稽改進方式

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與房屋稅籍資料中是否為住宅使用資訊，進行後續新建餘屋(待售)住宅篩選作業。

99 年度專案執行期間，透過「住宅定義納入第 7 項建物類別(類別 7：不記超高偏低)」、「持續進行人工比對方」... 等方式，將勾稽率由 73.57% 提升至 87.12%。

### (二) 辦理多次現地判定確認資料內容與實際現況之關聯性

#### 1. 現地判定除確認低度使用(用電)住宅與空屋之間的關聯程度外，亦提供資料勾稽的修正對策

97 年度專案執行期間，即完成低度使用(用電)住宅第一次現地判定，主要目的在於確認低度使用(用電)住宅的使用情形，全國有效問卷份數為 10,080 份，當中約 61% 為低度使用(用電)住宅，同時形成「透天住宅各電表之用電度數須進行合併」、「參考現地判定成果提升資料勾稽率 7 成」兩項修正對策。

99 年度專案執行期間針對勾稽狀況相對較差之屏東市進行現地查核，「地址不存在(79.41%)」、「已拆除(10.26%)」、「老舊地址(7.47%)」為無法勾稽成功之主因，後續研究團隊持續以人工修正方式提升資料之勾稽比率。

100 年度專案執行期間，為再次確認低度使用(用電)住宅與空

屋之間的關聯，遂針對臺北市全區與新北市土城區、中和區...等 18 個行政區，委託東京都物業管理機構針對旗下管理之社區進行判定，整體共判定 3,832 筆資料，當中低度使用(用電)住宅中為空閒住宅比率為 64.6%，影響主因為調查時間落後於資料時間達三個月以上所致。

2. 以現地查核方式補足地籍資料無法展現建物是否具銷售意圖之不足

98 年度專案執行期間，以現地判定方式判定本案新建餘屋(待售)住宅是否具銷售意圖，整體判定 530 個建商推案，地籍資料篩選之新建餘屋(待售)住宅與建商推案之一致性達 83.6%。此外亦提出「增加取得『塗銷信託』、『信託』兩登記原因篩選新建餘屋(待售)住宅」、「增列部分公司名稱無建築、開發用詞之建商推案」與「以用電資料剔除汽車旅館、加油站等非住宅使用之建物」三修正對策。

**(三) 比對本案低度使用(用電)住宅與主計總處人口及住宅普查之空閒住宅，釐清空屋、普查空閒住宅、本案低度使用(用電)住宅之差異**

行政院主計總處每隔 10 年辦理一次人口及住宅普查(簡稱普查)，過程中包含一「空閒住宅<sup>2</sup>」的調查項目，唯 10 年一次的調查頻率相對太低，不符市場與政策需求，本案低度使用(用電)住宅每年可產製一次，相對具有時效性，此外比對結果亦可釐清每月平均用電度數 60 度之篩選門檻是否合適。

1. 與 99 年度人口及住宅普查空閒住宅比較結果

100 年度專案執行期間，承蒙行政院主計總處協助，提供「房屋稅籍資料與普查調查結果比對完成之資料」，供本研究進一步分析使用，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% 且以 60 度為標準之低度使用(用電)住宅與普查「空閒住宅加無人居住但供其他用途」資料一致比率達 82.91%。

比對結果發現低度使用(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，本案低度使用(用電)住宅每年可產製一次，資料相對具有時效性。再者，比對結果顯示以 60 度為標準時，低度使用(用電)住宅中有 82.9% 為空

<sup>2</sup>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與擁有第二棟以上未經常居住之住宅。」



閒住宅，推論低度使用(用電)住宅中實際上為經常性居住者比率相對不高，而 60 度以上有人居住比率顯然偏高，因此本案建議持續以 60 度為低度使用(用電)住宅之認定標準。

表1 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)	比率(%) (1)/(5)	宅數 (2)	比率(%) (2)/(5)		宅數 (2)+(3)=(4)	比率(%) (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

## 2. 與主計總處商討辦理「109 年度人口及住宅普查」前後之合作事宜

行政院主計總處目前正著手進行 109 年度人口及住宅普查之規劃作業，本案建議 109 年度人口及住宅普查調查結果與本案低度使用(用電)住宅結合分析部分仍採相同方式辦理，由主計總處提供移除房屋稅籍編號之比對完成資料供本案後續分析使用，由於比對完成資料中不包含房屋稅籍號碼欄位，且面積、樓層、屋齡、結構…等房屋屬性資料經類別化處理，故無從得知個別資料內容，亦無造成個人資料外洩的疑慮。

106 年度研究案已提供「本委託案相關研究方法、工具、研究成果」於主計總處，後續將持續與行政院主計總處保持聯繫，待 109 年度人口及住宅普查相關作業完成規劃、調查程序後，嘗試與主計總處商討資料比對的可行作法。

## (四) 首次取得臺灣自來水公司轄內新北市、臺南市用水資料並與本案低度使用(用電)住宅資料結合與進行部分測試分析

歷年研究案執行過程，常有專家學者建議引入用水資料輔助判定住宅使用狀態，106 年度研究案承蒙委託單位協助，向臺灣自來水公司購得新北市、臺南市轄區內 106 年度 1 月至 12 月用水度數資料供本研究案分析使用，初步分析後本案提出以下觀點：

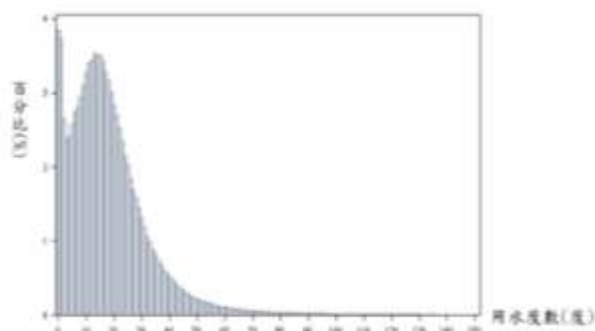
1. 資料勾稽比率仍有提升的空間：用水資料與用電資料的勾稽比率僅達 65.9%，尚待提升，而勾稽比率提升過程需花費相當程度之人力

## 成本

2. 分析結果使用方式尚待討論、測試：對於低度使用(用電)住宅結合用水資料後分析結果的使用方式仍需進行討論與測試

(1). 臺灣自來水公司新北市、臺南市轄區內用水度數分布

家戶用水度數為右偏分布，每月平均用水度數 30 度以下者占全體用水戶數的 85%，而每月平均度數 60 度以下者占全體用水戶數的 97%。



(2). 用水、用電判定是否為閒置住宅之一致性分析

分析是否為低度使用(用電)住宅之用水度數，無論是用水度數的平均數還是中位位數皆出現非低度使用(用電)住宅的統計值高於低度使用(用電)住宅的狀況。

參考「臺灣自來水公司第一區管理處 105 年度推動節約用水宣導計畫」與「強制使用省水標章懶人包」二文，以洗澡、上廁所、洗手與洗衣為維繫日常生活必須的用水行為且閒置住宅合理用水度數每月用水度數應低於 5 度，經與本案低度使用(用電)住宅交叉分析得：

- A. 同時符合用電 0 度且用水 0 度者比率為 1.35%，遠低於 106 年度全國低度使用(用電)住宅比率之 10.12%。
- B. 用水度數 1 度時有最高的一致率為 92.9%，考量漏水因素建議以每月平均用水 2 度或 3 度作為無使用住宅用水度數的認定標準，在此標準下與本研究低度使用(用電)住宅的一致率為 92.4%與 91.2%。

由於前述問題皆需投入相當程度之人力、物力與時間成本，受限於經費預算，建議另案辦理。

## 三、 數據資訊產製內容與結合其他公務資料統計成果

### (一) 持續產製低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅數據

1. 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資訊之建立

本年度研究案已經完成產製 11 年度(97-107 年)縣市、鄉鎮市區低度使用(用電)住宅統計資訊與 35 季(99 年第 2 季-107 年第 4 季)縣市、鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅統計資訊。101 年至 107 年數據更細緻化至全國 7,000 多個村里。除縣市、鄉鎮市區數據分布外，低度使用(用電)住宅尚進行 2 個月至連續 12 個月低度使用(用電)數據與屋齡、樓層、耐用年限內…等屬性分析，新建餘屋(待售)住宅則完成屋齡、樓層、面積、權利人類別…等屬性分析。

2. 低度使用(用電)住宅與建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析

由歷年度分析結果發現，各年度低度使用(用電)住宅中約有 63.58%-69.79%比率持續保留至下一年度低度使用(用電)住宅中，各年度新增、去化比率皆在 35%間上下波動。

新建餘屋(待售)住宅中「當季新增」較「季末存量」去化狀況佳，分析結果顯示倘若新成屋無法於進入市場當下迅速售出，銷售狀況將隨銷售時間的延長而每況愈下。105 年度起嘗試採移動平均(Moving Average)方式消弭各季買賣移轉數量之波動，進而估算歷年新建餘屋(待售)住宅待售時間，分析結果顯示，完全去化所需時間呈現逐漸上升趨勢，由 99 年度新建餘屋(待售)住宅數據產製之初約 2 至 3 季可完全去化完畢，到目前需要 7.3 至 9.4 季方可完全去化的狀況。

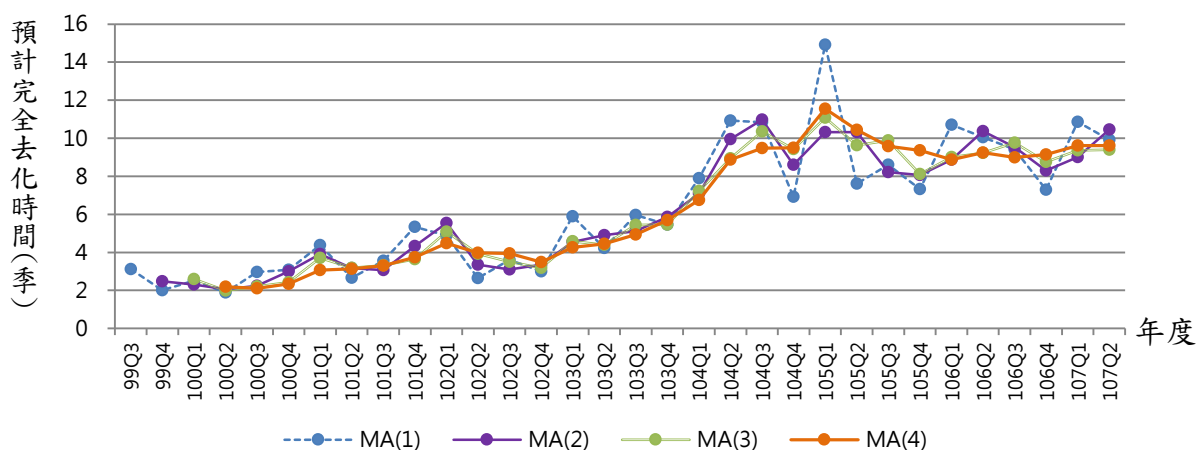


圖2 不同移動平均季數計算之平均買賣移轉宅數下新建餘屋(待售)住宅預計完全去化時間折線圖

資料來源：「106 年度低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅資訊統計與發布」委託服務案

## (二) 結合其他公務資料(門牌點位、戶役政資料)統計成果

### 1. 完成102-106年度全國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)住宅統計分析

#### (1). 低度使用(用電)住宅分析結果

102-106 年度分析結果顯示，15 個整體開發及週邊地區中，以「淡海新市鎮」、「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)住宅比率相對較高。

屋齡 5 年內低度使用(用電)住宅比率則以「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」、「淡海新市鎮」、「竹圍都市計畫區」、「新莊副都市中心市地重劃區」、「高雄市凹子底農業區(農十六)」、「高雄市美術館區」比率較高。

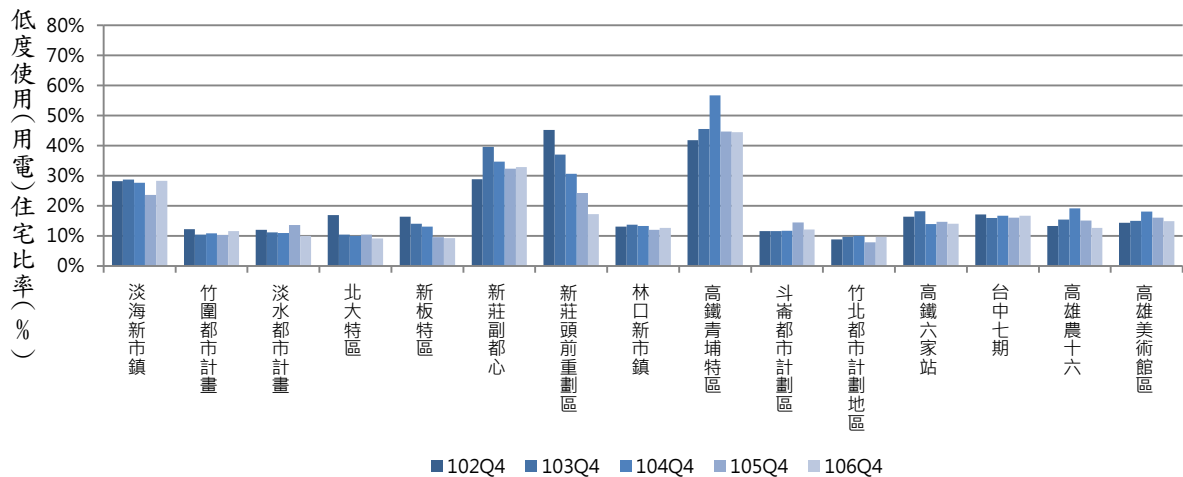


圖3 102-106 年低度使用(用電)住宅比率分布

資料來源：「106 年度低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅資訊統計與發布」委託服務案

#### (2). 新建餘屋(待售)住宅分析結果

新建餘屋(待售)住宅部分則以「淡海新市鎮」、「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」、「林口新市鎮」新建餘屋(待售)住宅數相對較多的地區。

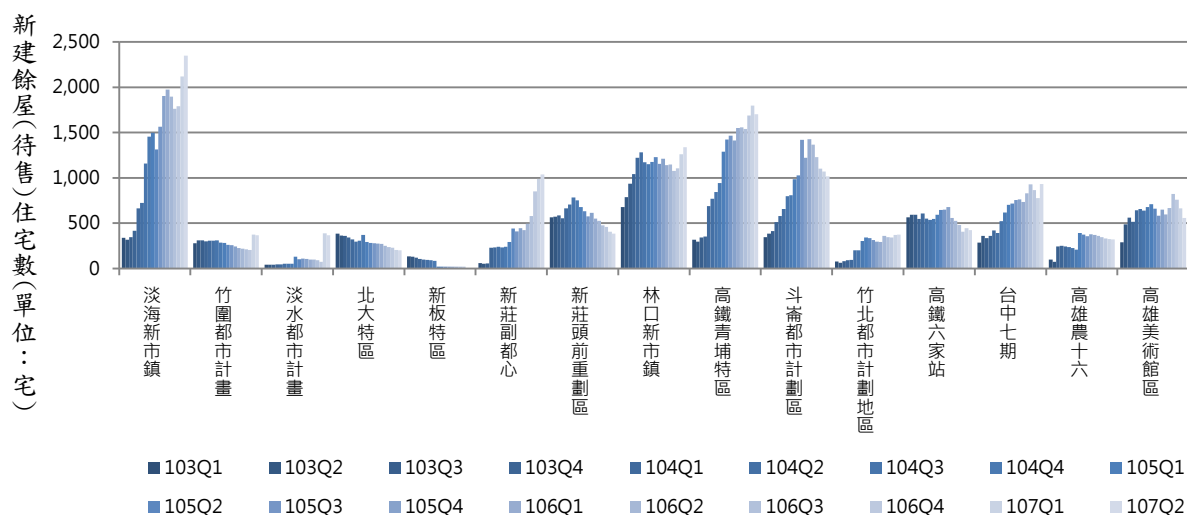


圖4 103Q1-107Q2 新建餘屋(待售)住宅宅數變化

資料來源：「106 年度低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅資訊統計與發布」委託服務案

## 2. 完成 102-106 年度低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況統計分析

102 年度研究案起進行設籍與否低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅比率、屬性之之差異分析。

分析結果發現 4 年度皆呈現有設籍住宅低度使用(用電)比率較全國水準低約 4 個百分點之結果<sup>3</sup>；無設籍者低度使用(用電)住宅比率則偏高(102 年為 20.88%；103 年則為 17.95%；104 年則為 20.63%；105 年則為 22.24%；106 年則為 21.89%)。

新建餘屋(待售)住宅而言，無論設籍與否，屋齡皆以 1-2 年(含)以下數量最多；權利人類別均以非上市上櫃建設公司持有數最高，其次是自然人持有部分。

<sup>3</sup> 102 年全國水準為 10.50%，有設籍為 6.46%；103 年全國水準為 10.30%，有設籍為 6.42%；104 年全國水準為 10.35%，有設籍為 6.98%；105 年度全國水準為 10.22%，有設籍為 6.41%。；106 年度全國水準為 10.12%，有設籍為 6.40%。

#### 四、 公開統計資訊、建立內、外部查詢系統與開發自動化程式提升研究成果之應用性

##### (一) 透過「內政部不動產資訊平臺」對外發布研究成果

101-103 年度專案執行期間，分別於 102 年 10 月 30 日、103 年 9 月 3 日、104 年 11 月 4 日循營建署記者會議對外發布研究成果。

104 至 106 年度專案執行期間，經內政部同意，分別於 105 年 10 月 12 日、106 年度 8 月 25 日、107 年度 10 月 16 日，透過內政部不動產資訊平臺對外發布數據成果。

##### (二) 建立供營建署內部使用之「低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅查詢系統」

97 年度專案執行之初，為便利營建署內部資訊使用者查詢空、餘屋數據，即規劃建構「低度使用(用電)住宅查詢系統」與「新建餘屋(待售)住宅查詢系統」供營建署內部資料查詢使用，內部查詢系統除提供各年度成果報告書電子檔下載外，各項屬性分析結果亦一併於內部系統查詢使用。

##### (三) 開發自動化程式處理資料匯入、比對作業

102 年度專案執行間建置一自動化應用程式處理資料匯入、勾稽作業，營建署內部資訊使用者可利用該應用程式，透過營建署內部網路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。

##### (四) 利用 GIS 建立各項圖資提升分析果的可讀性

101 年度起應用 GIS 軟體呈現低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅數、比率研究成果，透過建置「面量圖」並依各縣市區域的統計值給予不同深淺色系，提升分析結果的可讀性。

## 第二節 國際主要都市空屋資訊彙整

### 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：針對抽樣出的家戶，指派訪員調查

產製頻率：每三年辦理一次

計算方式：

非殘破不堪、目前無人使用但可供出租使用之空屋

非殘破不堪、目前無人使用但可供出租使用之空屋 + 已供出租使用之住宅

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 2014 年執行，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。

調查過程由普查局自紐約市中抽出一部分的住宅後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。

調查結果顯示，2000 年至 2014 年間呈現緩步上升的趨勢，2002 年為 2.94%，2005 年上升至 3.09%，2008 年小幅下降至 2.88%，2011 年上升至 3.12%，2014 年上升至 2.45%，2017 年上升至 3.63%<sup>4</sup>。

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

圖5 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/>

<sup>4</sup> <https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdf/about/2017-hvs-initial-findings.pdf>

## 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：空屋數量指的是年底進行普查時實際上未被使用的房屋數量，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：屋齡 2 年內之新屋以普查方式全面清查，屋齡 2 年以上者則以抽樣方式抽出 3% 的房屋指派訪員調查

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。

調查結果顯示，由 2000 年至 2016 年間香港空屋率數據呈現逐漸下降趨勢，由 2000 年的 5.4% 上升至 2003 年的 6.8%，爾後逐年下降，2010 年已降至 4.7% 水準，2017 年為 3.7%，2018 年上升至 4.3% 水準。

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
落成量 Completions	15 719	11 296 <sup>*</sup>	14 595	17 791	20 968	20 415 <sup>#</sup>	20 181 <sup>#</sup>
入住量 Take-up	16 523	10 533	11 881	16 954	11 623		
空置量 Vacancy	43 263	42 035	43 657	42 942	51 426		
% <sup>+</sup>	3.8	3.7	3.8	3.7	4.3		

\* 2015 年落成量包括在年內落成並預留為資助出售房屋，但其後於 2017 年以市價在公開市場發售的 16 個住宅單位。相關入住量和空置量的數字並沒有修正。  
Completions of 2015 include 16 flats completed and designated as subsidised sale flats in the year but sold to the public in the open market at prevailing market prices in 2017. There is no amendment to other related take-up and vacancy figures.

+ 年底空置量佔總存量的百分率。  
Vacancy at the end of the year as a percentage of stock.

# 預測數字  
Forecast figures

圖6 2019 年香港物業報告(截錄內容)

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



### 三、東京

資料來源：平成 30 年住宅・土地統計調査の結果

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html>

數據發布單位：總務省統計局 住宅・土地統計調査

數據產製方式：針對抽樣出的家戶，指派訪員調查

產製頻率：每 5 年辦理一次

日本總務省統計局每 5 年辦理一次「住宅・土地統計調査」，最近一次之調查為 2018 年辦理之「平成 30 年住宅・土地統計調査」。

2000 年至今，日本共計辦理 4 次調查，東京都的空屋率(空き家率)分別為 2003 年的 10.76%，2008 年的 10.80%，2013 年的 10.90%，2018 年則為 10.60%。

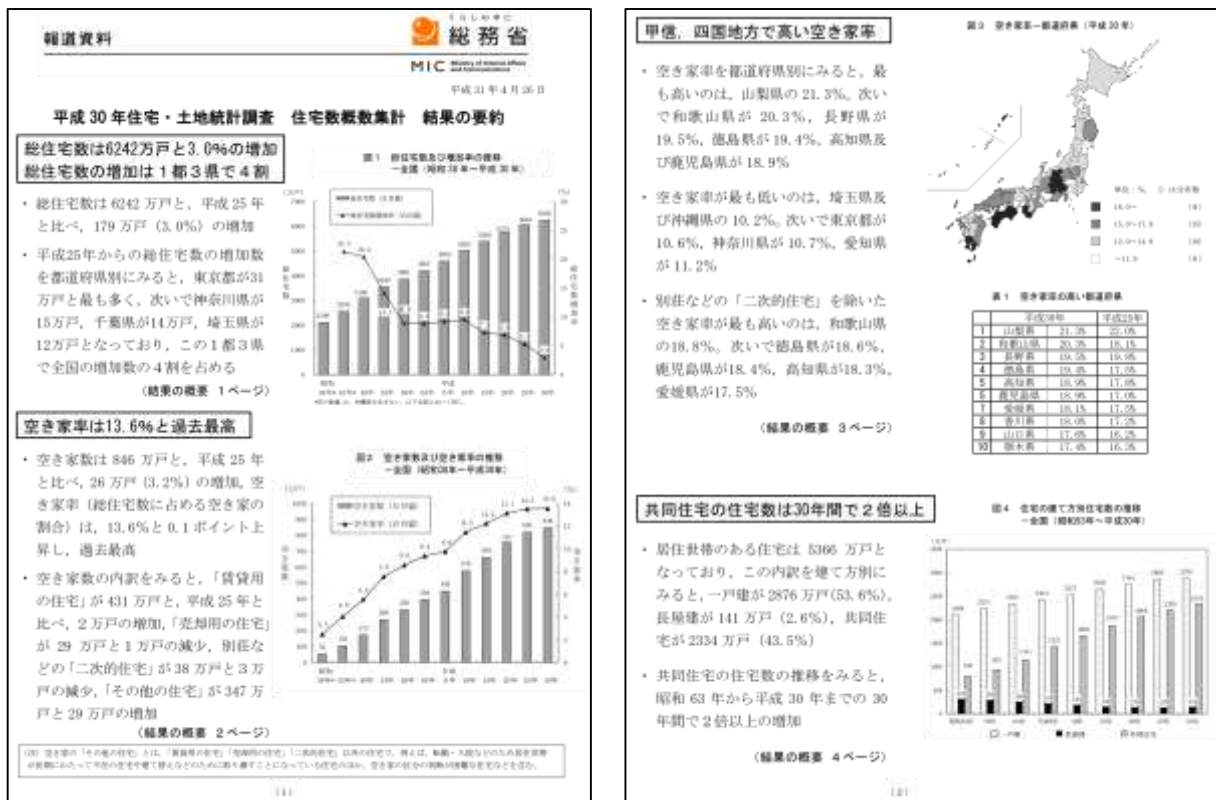


圖7 平成 30 年住宅・土地統計調査(摘要内容)

資料來源：[https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g\\_youyaku.pdf](https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g_youyaku.pdf)

## 四、倫敦

資料來源：<http://www.emptyhomes.com>

<https://www.gov.uk/council-tax/second-homes-and-empty-properties>

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

英國政府利用每一年市政稅(*Council Tax*)課徵結果估算境內的空屋數量，市政稅針對第二屋(*Second Homes*)與空屋(*Empty Properties*)額外課徵不同的稅金，就空屋(*Empty Properties*)而言倘若屋主將住宅閒置超過 2 年，政府將於市政稅中額外增加 50% 的稅金，倘若屋主主動告知主管機關手中持有空屋，主管機關可依不同情況給予 0% 至 100% 的折扣，如此強化屋主主動通報持有空屋的誘因。

倫敦管理當局自 2007 年以來開始統計倫敦空屋數據，由 2007 年的 2.57% 逐漸降至 2014 年的 1.63%，2015 年則緩步上升至 1.71%，2016 年緩降至 1.67%，2017 年小幅上升至 1.77%，2018 年則為 1.89%。

表2 倫敦自治區(*London boroughs*)空屋率統計表

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
London boroughs						
住宅數 <sup>1</sup> (Dwellings)	3,404,070	3,427,650	3,454,490	3,484,880	3,524,440	3,556,160
空置住宅數 <sup>2</sup> (Dwellings empty)	59,313	56,715	59,881	58,096	62,366	67,055
空置住宅率 (Dwellings empty)	1.74%	1.65%	1.73%	1.67%	1.77%	1.89%

資料來源：

1. *Table615 : All vacant dwellings2 by local authority district, England, from 2004*；下載網址：  
<https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-dwelling-stock-including-vacants#history>

2. *Table100 : Dwelling stock: Number of Dwellings by Tenure and district: England, from 2009*；下載網址：  
<https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-dwelling-stock-including-vacants>

## 五、新加坡

資料來源：<https://www.ura.gov.sg/Corporate/Media-Room/Media-Releases/pr19-19>

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<sup>5</sup>

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。

新加坡政府自 2014 年起逐季計算空屋率，2014 至 2016 年間呈現緩步下降的趨勢，2016Q2 至 2017Q3 逐漸上升，爾後逐漸下降，數據結果顯示，2019Q1 的空屋率為 8.7%，較 2018Q4 上升 0.2 個百分點。



Key indicators	Change	4Q2018	1Q2019
Price index	-1.9%	112.5	110.4
Rental index	-0.2%	98.2	98.0
Pipeline supply	-5.9%	387,000 sq m (GFA)	364,000 sq m (GFA)
Vacancy rate	+0.2% point	8.5%	8.7%

圖8 新加坡空屋率趨勢分布圖

資料來源：<https://www.ura.gov.sg/Corporate/Media-Room/Media-Releases/pr19-19>

<sup>5</sup> <https://www.icompareloan.com/resources/residential-vacancy-rate-singapore/>

## 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)、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

- 定義<sup>6</sup>：「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。」
- 操作型定義：計算年度 11、12 月份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

經 97-100 年四年期「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託服務案之研究成果，以「台電用電資料」與財政部賦稅署之「房屋稅籍資料」能估算出本案定義之低度使用(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)住宅本質上須符合「該房屋須做住宅使用」，參考內政部不動產資訊平臺對於「房屋稅籍住宅存量」的計算方式如下：

- (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類數量定義之住宅。
- (2). 建物所在樓層介於 1 樓至 90 樓層者為房屋稅籍住宅類數量定義之住宅。
- (3). 住家面積占總面積比率大於、等於 0.5 者為房屋稅籍住宅類數量定義之住宅，即：

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

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

<sup>6</sup> 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

- (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」房屋稅籍住宅類數量定義之住宅。

## 2. 台電用電度數之計算方式

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」，實務上臺灣電力公司每隔2個月紀錄用電度數一次，本案以每年度11月、12月兩個月的平均用電度數為衡量基礎，平均用電度數小於、等於60度之住宅即為本案之低度使用(用電)住宅。

## 3. 低度使用(用電)住宅比率計算流程

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)住宅比率。

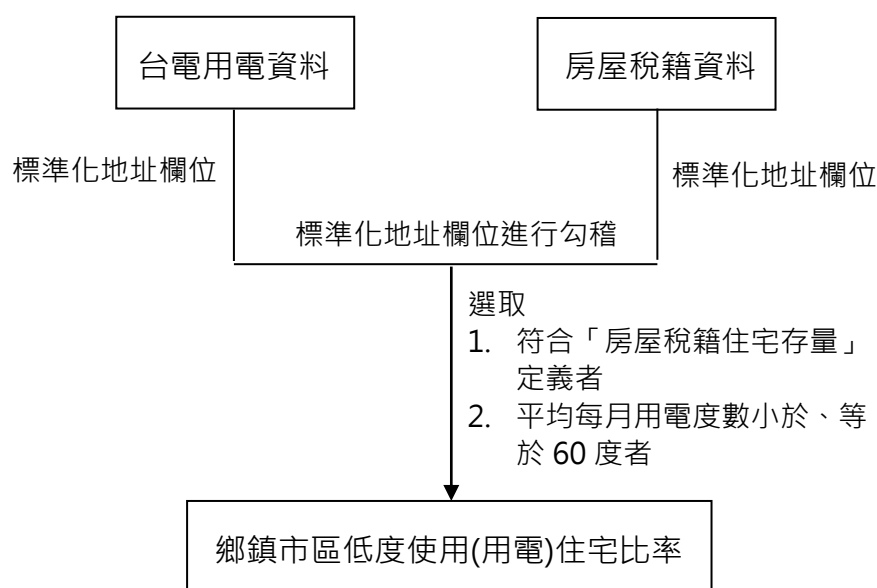


圖9 台電、房屋稅籍資料勾稽流程圖

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)住宅比率乘以內政部不動產資訊平臺之「房屋稅籍住宅類數量」而得。

計算步驟由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、比率數據。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)住宅數

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

(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)住宅比率。

(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)住宅比率。

## 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

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」<sup>7</sup>。

該定義為目前市場中具有競爭關係待售新成屋數量之估算宅數，故對持有人狀態不加以限制，此外，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。再者，預售屋、結構體等未完成地政登記之住宅與首次進入市場即完成銷售之住宅並不包含在新建餘屋(待售)住宅定義範圍中。

### (二) 新建餘屋(待售)住宅篩選方式

新建餘屋(待售)住宅為低度使用(用電)住宅之一部分，具有市場性，為興建完成、進行建物所有權第一次登記後首次進入市場待售而未售出的住宅，定義中敘明須為「完成建物所有權第一次登記」為必要條件之主要原因在於：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。

<sup>7</sup> 98 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果。

除此之外，考量實務上很多新案都採信託方式進行，故登記原因除「第一次登記」外，「信託」、「塗銷信託」亦納入篩選資料中。

經3年期「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果得知利用地籍資料、房屋稅籍資料、台電用電資料三資料能有效篩選出符合定義之新建餘屋(待售)住宅，各項資料應用說明為：

- 地籍資料：確認建物之現況登記原因與掌握所有權人類別(如：私人有、法人有…等)
- 房屋稅籍資料：確認房屋符合住宅使用之定義條件
- 台電用電資料：確認是否為低度使用(用電)住宅

上述三種資料取得內容概述如下：

#### 1. 地籍資料、房屋稅籍資料、台電用電資料取得說明

- (1) 台電用電資料：每年度1-12月份用電度數資料
- (2) 房屋稅籍資料：每年度第4季之房屋稅籍課稅主檔與房屋稅籍中文主檔
- (3) 地籍資料：

原則上地政司提供99年第2季屋齡5年內地籍資料為起始計算的基礎，爾後以逐季為頻率提供季末登記原因為「第一次登記」、「信託」、「塗銷信託」、「買賣」、「拍賣」、「贈與」、「繼承」與「分割繼承」共8類供本案使用，然實際上取得內容詳述如下：

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，內政部地政司提供99年度第2季地籍資料作為篩選新建餘屋(待售)住宅的基礎資料，該資料內容為屋齡5年內(即民國94-99年間)曾經進行第一次登記且目前登記原因仍保持為「第一次登記」之建物登記資料。

99年度研究案經委託單位(當時為：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以下共識：

- 就資料提供頻率而言，地政司持續以「季」為頻率提供地籍資料。

- 就資料內容而言，持續提供建物登記原因為「第一次登記」、「信託」、「塗銷信託」、「買賣」、「拍賣」、「贈與」、「繼承」與「分割繼承」共 8 類建物登記原因地籍資料。

(4) 資料取得內容與規劃內容出現差異狀況處理方式

在歷年研究案執行過程，原規劃逐季取得之地籍資料分別於 100 年度、104 年度、106 年度研究執行期間出現資料取得內容與規劃內容不一致的狀況。

主要發生的問題為：並未在季末時取得該季之地籍資料，而是在一段時間後，整批取得多季之地籍資料，此一取得方式導致無法掌握逐季末登記原因為「第一次登記」、「信託」…該 8 項登記原因之正確數量進而影響新建餘屋(待售)住宅之篩選結果，本案研究團隊亦於專案執行年度竭盡所能修正此一狀況造成的誤差。

A. 100 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案

100 年度研究案執行時，當年度所需之 99 年度第 3 季至 100 年度第 2 季地籍資料並未於各季末時申請取得，而是在 100 年度第 2 季時以整批方式取得。修正方式為自 99 年度第 4 季、100 年度第 1 季、第 2 季之「買賣」、「拍賣」、「贈與」、「繼承」、「分割繼承」資料中，找出建築完成日期為 99 年度第 3 季之資料，進一步剔除重複交易資料後，再加計與 99 年度第 3 季完工，但直到 100 年度第 2 季仍保持為第一次登記資料，作為新建餘屋之篩選基礎。

B. 「辦理 104 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案

104 年度研究案時地籍資料取得內容、方式為：

- 整批取得：於 104 年第 1 季末一次取得 103 年度第 4 季、104 年度第 1 季二部分資料。
- 逐季取得：分別於 104 年第 2 季末、第 3 季末取得 104 年度第 2 季、第 3 季二部分資料。

以「整批取得」地籍資料篩選新建餘屋(待售)住宅之影響為：



影響一：新成屋遞延登記導致未來之新建餘屋(待售)住宅錯誤的被納入目前新建餘屋(待售)住宅之問題

影響二：無法掌握各季間重覆交易數量，導致新建餘屋(待售)住宅數量高估之問題

有鑑於此，104 年度研究案執行期間，商請地政司提供「建物異動索引資料」，盡可能回溯各季末建物登記狀態，以產製相對正確新建餘屋(待售)住宅數據，此為單一事件，105 年度起即回歸「逐季取得」方式取得地籍資料。

C. 「106 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案

106 年度研究案執行期間原應按季取得之 106 年度第 3 季地籍資料並未取得，經與委託單位、內政部地政司討論，改以正常取得之「106 年度第 4 季」與「106 年第 3 季至 107 年第 1 季」資料在無異動索引檔協助下回溯 106 年度第 3 季之預計取得地籍資料內容。

D. 「107 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案

107 年度研究獲委託單位通知後續不再提供「所有權人姓名欄位」，本案遂調整新建餘屋(待售)住宅部分篩選流程，詳細調整程序如後續新建餘屋(待售)住宅篩選過程中詳述(詳見報告書 30 頁，第 4 點)。

## 2. 各季新建餘屋(待售)住宅篩選過程說明

下頁圖 10 為新建餘屋(待售)住宅的計算方式。當季新建餘屋(待售)住宅為：前季新建餘屋(待售)住宅扣除於當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承部分(與定義外屋齡大於 5 年者)再加上「新建餘屋(待售)住宅(當季增量)(即當季新增的新建餘屋(待售)住宅)」。

「新建餘屋(待售)住宅(當季增量)」計算方式詳述如後(報告書 27 頁，第 3 點)，因 99 年度第 2 季取得之地籍資料為屋齡 5 年內之存量資料，故以 99 年度第 2 季為起始點，配合各季取得之地籍資料篩選出「當季新增的新建餘屋(待售)住宅」，進而篩選出各季新建餘屋(待售)住宅。

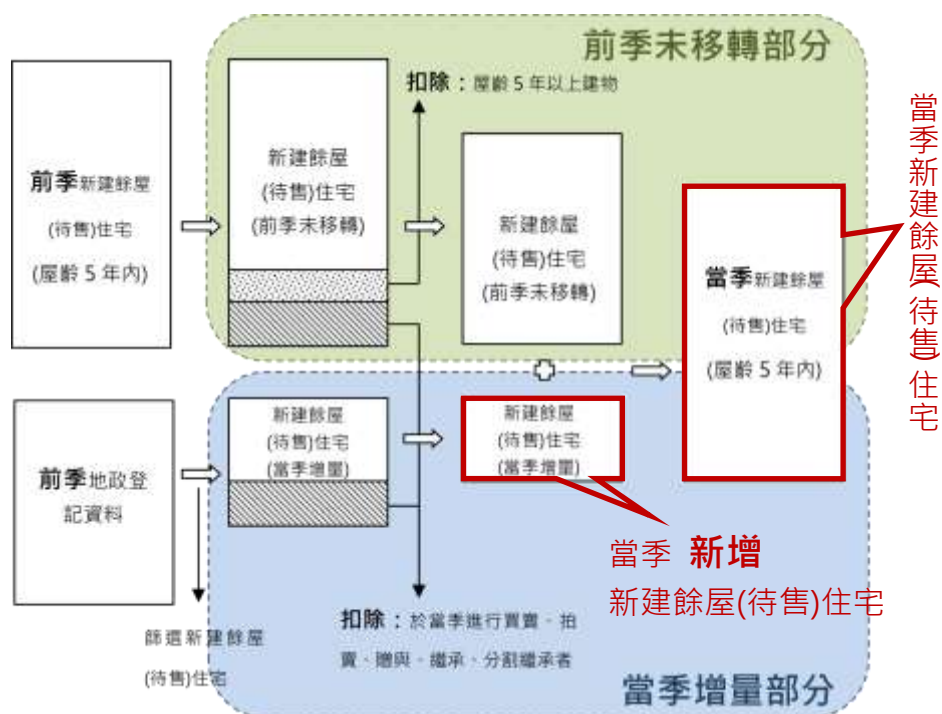


圖10 新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖

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

### 3. 「當季新增的新建餘屋(待售)住宅」篩選過程說明

「新建餘屋(待售)住宅(當季增量)」由前一季<sup>8</sup>的地籍資料出發，並於資料處理之初即將部分明顯非做住宅使用之地籍資料予以刪除，資料刪除內容如下表 3 內容。

在取得之地籍資料建物所有權部欄位中，記載建物所有權人相關資訊之欄位有「建物所有權人姓名」與「建物所有權人類別」2 欄位，分類方式(類別代碼)與類別說明詳見表 3 內容，當中國有(中央機關)、省市有(省市機關)…等類別於篩選之初即予以剔除。

表3 建物所有權部「建物所有權人類別」代碼彙整表

建物所有權人類別說明	建物所有權人類別代碼	建物所有權人類別說明	建物所有權人類別代碼	
本國人	1	本國私法人	7	
外國人	2	外國法人	8	不分析
國有(中央機關)	3	祭祀公業	9	不分析
省市有(省市機關)	4	其他	A	不分析
縣市有(縣市機關)	5	銀行法人	B	
鄉鎮市有(鄉鎮市機關)	6			

<sup>8</sup> 此即為保留一季銷售期間之篩選做法。

下表 4 中標號「(二)建物主要用途非住宅使用者」部分，地籍資料之建物標示部資料表中有一建物主要用途欄位，當中包含 15 項分類，分別是住家用、商業用、工業用、農業用、農舍、住商用、住工用、工商用、共同使用部分、列管標準廠房、國民住宅、市場攤位、停車空間、見使用執照、見其他登記事項。新建餘屋(待售)住宅篩選之初剔除的類別為：農業用、共同使用部分、列管標準廠房、市場攤位與停車空間 5 類。

表4 地籍資料初步處理項目(篩選之初即予以刪除部分)

(一)、建物所有權人類別 屬右側 7 項者	1.國有(中央機關) 2.省市有(省市機關) 3.縣市有(縣市機關) 4.鄉鎮市有(鄉鎮市機關)	5.外國人 6.外國法人 7.祭祀公業 8.其他
(二)、建物主要用途非住宅使用者 (三)、明顯為公設使用者 (四)、屋齡大於 5 年 (五)、缺少建物完成日期 (六)、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

(1). 歷年篩選步驟說明：

- A. 針對取得的地籍資料中明顯非住宅使用的部分予以刪除。
- B. 篩選出建物所有權部資料中登記原因為「第一次登記」、「信託」、「塗銷信託」者。
- C. 建物所有權部資料中利用「建物所有權人姓名」與「建物所有權人類別」2 欄位重新分類(詳見圖 11，報告書 29 頁)：
  - (a). 本國私法人中所有權人姓名內「符合各縣市建開公會提供會員名冊<sup>9</sup>或是有建築、建設、開發用詞者」分類為建商，接下來針對分類為建商者依所有權人姓名比對台灣證券交易所之上市(櫃)建設公司名冊<sup>10</sup>，符合者為上市(櫃)建設公司，不符合者為非上市(櫃)建設公司。
  - (b). 另本國私法人中所有權人姓名「不符合各縣市建開公會提供會員名冊或是有建築、建設、開發用詞者」，倘若所有權人姓名中包含建材、室內設計、營造、人壽者，與銀行法人歸類為建築相關產業。

<sup>9</sup>98 年度研究蒐集各縣市建築開發商業同業公會之會員名冊以做為建商認定的依據，取得會員名冊的縣市有：台北縣、桃園縣、新竹縣、台中市、雲林縣、嘉義市、台南市、台南縣、高雄市、高雄縣共 10 個縣市。

<sup>10</sup>以台灣證券交易所中上市、上櫃營建公司名冊做為篩選的依據。

- (c). 不符合上述分類規則者歸類為其他私法人  
 (d). 本國人者分類為自然人

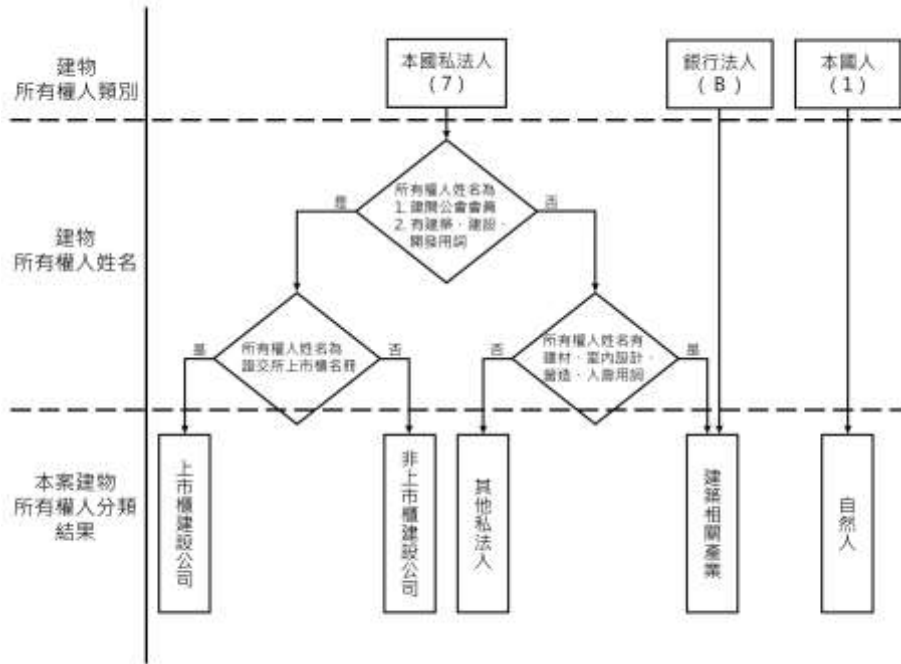


圖11 地籍資料所有權人類別、姓名重新分類程序圖

- D. 將處理完成的地籍資料依照標準化建物門牌欄位與房屋稅籍資料、台電用電資料勾稽、結合：
- (a). 勾稽成功者：篩選出符合房屋稅籍住宅類數量之定義者與符合低度使用(用電)住宅定義者後依不同權利人類別分類結果進行以下篩選：
- 上市(櫃)與非上市(櫃)建設公司、建築相關產業、其他私法人：持有 1 戶以上者(第 1 部分)。
  - 自然人：相同建案中持有 2 戶以上者(第 2 部分)。
- (b). 未勾稽成功者：
- 所有權人須為上市(櫃)與非上市(櫃)建設公司且相同建案中持有 2 戶以上者才納入新建餘屋(待售)住宅(第 3 部分)。
- E. 合併前述第 1、2、3 部分資料，並依建號比對剔除當季建物所有權部登記原因為「買賣」、「拍賣」、「贈與」、「繼承」、「分割繼承」者得當季新增新建餘屋(待售)住宅。

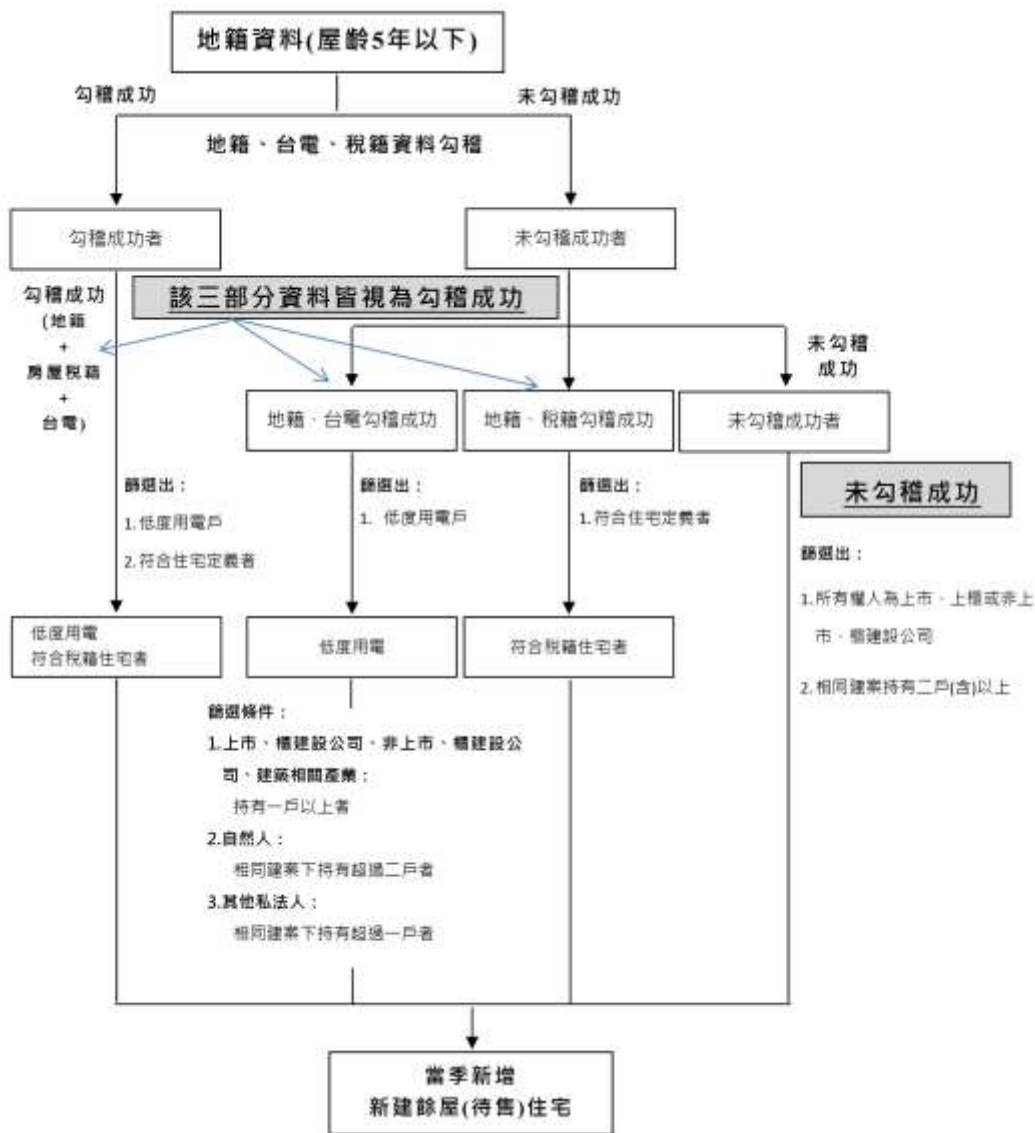


圖12 「當季新增的新建餘屋(待售)住宅」篩選流程

4. 因應 107 年度研究案起不再取得建物所有權人姓名欄位變更新建餘屋(待售)住宅篩選條件

配合個人資料保護法規定，自 107 年度研究案起逐季取得之地籍資料不再包含「建物所有權人姓名欄位」，且考量分析新建餘屋(待售)住宅統計數據，其目的係為了解建商推案量及去化狀況，故自 107 年第 3 季起，新建餘屋(待售)住宅當季增量統計數據，不納入自然人相同建築持有 2 宅以上之篩選條件，影響幅度約佔各季新建餘屋(待售)住宅當季增量之 1%至 5%。

## 第二節 低度使用(用電)住宅計算結果與屬性分析

### 一、102 年度至 107 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5 102-107 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比率計算結果

時間 / 縣市	102 年度 11、12 月份			103 年度 11、12 月份			104 年度 11、12 月份			105 年度 11、12 月份			106 年度 11、12 月份			107 年度 11、12 月份		
	房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅	
	宅數	宅數	比率(%)	宅數	宅數	比率(%)	宅數	宅數	比率(%)	宅數	宅數	比率(%)	宅數	宅數	比率(%)	宅數	宅數	比率(%)
全國	8,163,897	856,924	10.50	8,253,446	849,869	10.30	8,338,603	862,682	10.35	8,447,017	862,965	10.22	8,541,771	864,835	10.12	8,679,490	916,383	10.56
新北市	1,504,376	117,772	7.83	1,523,581	118,963	7.81	1,538,591	118,713	7.72	1,552,780	118,067	7.60	1,574,771	120,493	7.65	1,607,627	134,130	8.34
臺北市	879,249	66,354	7.55	882,710	64,749	7.34	885,201	63,890	7.22	890,039	60,682	6.82	892,770	60,098	6.73	896,523	64,680	7.21
桃園市	748,503	81,992	10.95	763,919	83,962	10.99	779,634	89,543	11.49	801,821	91,752	11.44	815,979	88,922	10.90	834,186	92,919	11.14
臺中市	956,696	99,156	10.36	969,631	96,750	9.98	977,329	97,887	10.02	992,133	96,132	9.69	1,006,385	97,203	9.66	1,025,564	101,204	9.87
臺南市	648,863	67,371	10.38	654,925	66,036	10.08	661,257	67,117	10.15	668,730	66,941	10.01	676,423	68,840	10.18	689,121	72,557	10.53
高雄市	1,001,322	108,414	10.83	1,011,181	108,825	10.76	1,022,871	111,101	10.86	1,034,668	110,956	10.72	1,042,652	109,826	10.53	1,057,673	115,346	10.91
宜蘭縣	173,405	27,657	15.95	175,597	27,641	15.74	178,870	28,587	15.98	181,951	28,791	15.82	184,467	29,414	15.95	188,040	32,216	17.13
新竹縣	180,387	20,290	11.25	184,215	20,557	11.16	188,606	21,384	11.34	194,732	22,781	11.70	199,830	22,250	11.13	206,218	23,342	11.32
苗栗縣	181,462	22,758	12.54	183,961	22,544	12.25	186,393	23,142	12.42	190,297	24,124	12.68	193,864	25,943	13.38	198,281	27,854	14.05
彰化縣	380,046	47,509	12.50	383,051	46,823	12.22	386,388	46,915	12.14	390,092	45,919	11.77	393,354	46,318	11.78	398,581	48,375	12.14
南投縣	158,726	20,587	12.97	159,663	20,220	12.66	160,963	20,332	12.63	162,169	20,257	12.49	163,447	20,160	12.33	165,563	21,327	12.88
雲林縣	228,307	33,710	14.77	229,877	33,593	14.61	231,897	33,830	14.59	233,740	33,611	14.38	235,452	33,829	14.37	237,567	33,927	14.28
嘉義縣	166,546	24,751	14.86	167,681	24,472	14.59	168,967	24,557	14.53	170,056	24,077	14.16	171,481	24,656	14.38	171,463	24,967	14.56
屏東縣	274,406	31,998	11.66	276,041	31,301	11.34	278,744	31,639	11.35	281,385	31,220	11.10	282,653	31,095	11.00	286,018	32,237	11.27
臺東縣	83,718	12,140	14.50	83,990	11,884	14.15	84,336	11,811	14.00	85,144	12,039	14.14	85,272	12,045	14.13	86,296	12,761	14.79
花蓮縣	127,237	18,689	14.69	127,413	18,340	14.39	127,774	18,150	14.20	128,465	17,893	13.93	128,772	17,871	13.88	129,450	18,654	14.41
澎湖縣	31,300	3,730	11.92	31,432	3,783	12.04	31,644	3,808	12.03	31,844	3,736	11.73	32,096	3,913	12.19	32,535	3,948	12.13
基隆市	158,959	20,432	12.85	159,874	19,935	12.47	160,077	19,125	11.95	162,713	19,583	12.04	163,269	18,491	11.33	165,284	20,874	12.63
新竹市	157,399	15,485	9.84	160,598	13,940	8.68	163,622	15,331	9.37	166,999	17,869	10.70	169,617	16,290	9.60	172,332	17,103	9.92
嘉義市	103,448	13,522	13.07	103,882	12,897	12.42	104,372	12,656	12.13	104,895	12,843	12.24	105,709	13,019	12.32	106,463	13,518	12.70
金門縣	17,109	2,262	13.22	17,758	2,295	12.92	18,531	2,792	15.07	19,712	3,281	16.64	20,647	3,672	17.78	21,765	3,995	18.36
連江縣	2,433	345	14.18	2,466	359	14.56	2,536	372	14.67	2,652	411	15.50	2,861	487	17.02	2,940	449	15.27

資料來源：本案研究成果

註：受限於篇幅 97、98、99、100、101 年度數據可於本報告書附件一查詢使用

下圖 16 為 98 年至 107 年度低度使用(用電)住宅比率折線圖，低度使用(用電)住宅比率由 98 年度的 11.49% 逐漸降低至 100 年度的 10.15%，101 年度上升至 10.63%，103 年緩降至 10.30%，104 年緩升至 10.35%，105、106 年度呈現緩降趨勢，106 年度為 10.12%，107 年度為 10.56%，較 106 年度上升 0.4 個百分點。

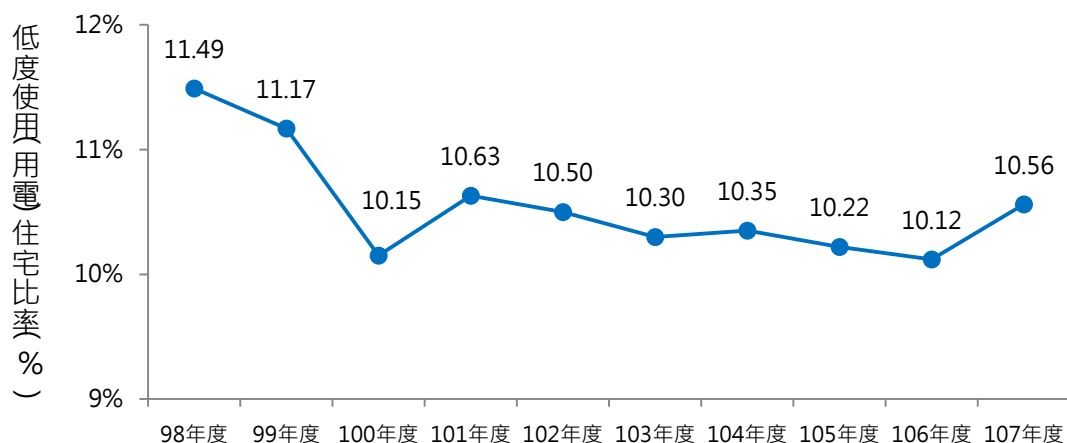


圖 13 98-107 年度低度使用(用電)住宅比率折線圖

資料來源：本案研究成果

下圖 17 為 107 年度各縣市都度使用(用電)住宅比率分布狀況。全國 22 個縣市，低度使用(用電)住宅比率較高的縣市為：金門縣、宜蘭縣、連江縣、臺東縣、嘉義縣、花蓮縣。而新北市、臺北市、臺中市與新竹市低度使用(用電)住宅比率低於全國水準。

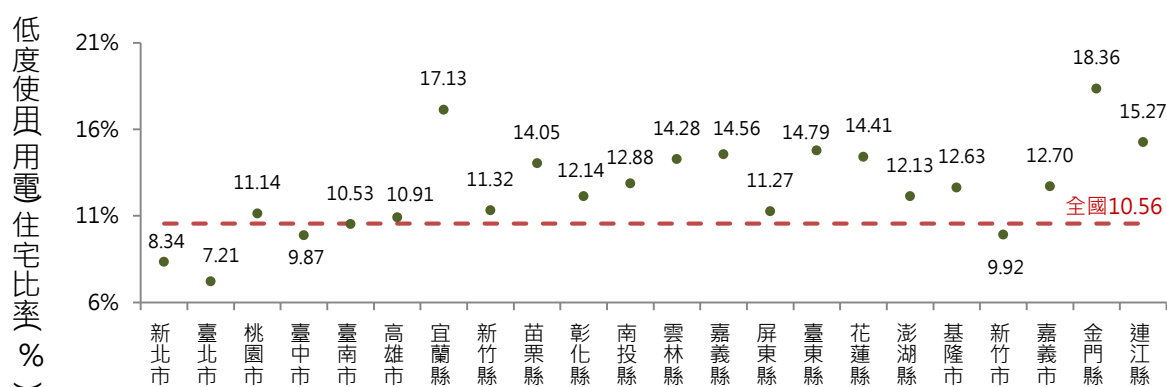


圖 14 107 年度各縣市低度使用(用電)住宅比率分布狀況

下表 8、圖 18 為 107 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅宅數、比率縣市分布狀況。比率較高的縣市除離島的金門縣、連江縣外，尚有宜蘭縣、臺東縣、嘉義縣、花蓮縣；宅數較多的縣市為新北市、高雄市、臺中市、桃園市、臺南市與臺北市，以六都行政區為主。

表6 107 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果

縣市	房屋稅籍 住宅類數量 宅數	低度使用(用電)住宅		縣市	房屋稅籍 住宅類數量 宅數	低度使用(用電)住宅	
		宅數	比率(%)			宅數	比率(%)
新北市	1,607,627	134,130	8.34	嘉義縣	171,463	24,967	14.56
臺北市	896,523	64,680	7.21	屏東縣	286,018	32,237	11.27
桃園市	834,186	92,919	11.14	臺東縣	86,296	12,761	14.79
臺中市	1,025,564	101,204	9.87	花蓮縣	129,450	18,654	14.41
臺南市	689,121	72,557	10.53	澎湖縣	32,535	3,948	12.13
高雄市	1,057,673	115,346	10.91	基隆市	165,284	20,874	12.63
宜蘭縣	188,040	32,216	17.13	新竹市	172,332	17,103	9.92
新竹縣	206,218	23,342	11.32	嘉義市	106,463	13,518	12.70
苗栗縣	198,281	27,854	14.05	金門縣	21,765	3,995	18.36
彰化縣	398,581	48,375	12.14	連江縣	2,940	449	15.27
南投縣	165,563	21,327	12.88	全國	8,679,490	916,383	10.56
雲林縣	237,567	33,927	14.28				

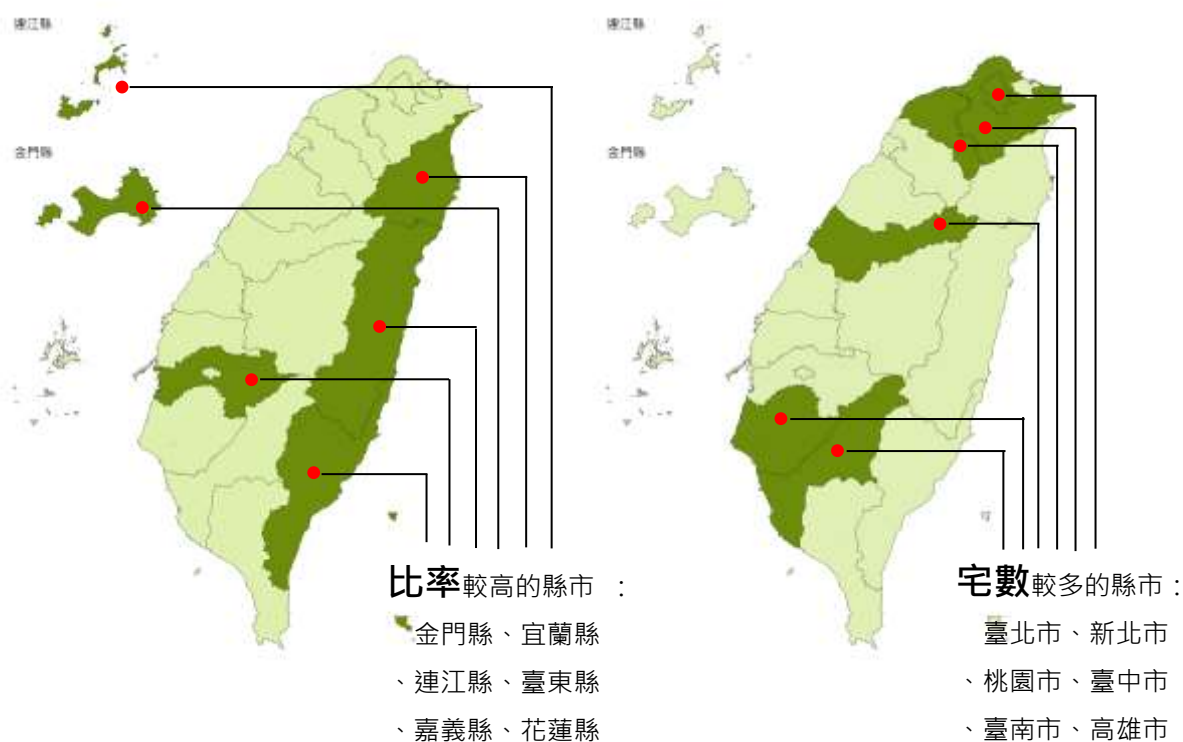


圖15 107 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比率分布圖

資料來源：本案研究成果



## (二) 全國、六都歷年低度使用(用電)住宅比率折線圖

下圖 19 為 98 年度至 107 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比率折線圖，相較於 106 年度，107 年度六都低度使用(用電)住宅比率皆呈現上升的趨勢，新北市、臺北市之低度使用(用電)比率皆低於全國之低度使用(用電)比率水準。

表7 99-107 年度六都低度使用(用電)住宅比率計算結果 (單位：%)

六都行政區	99年	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年
新北市	8.50	7.71	7.97	7.83	7.81	7.72	7.60	7.65	8.34
臺北市	8.25	7.56	7.81	7.55	7.34	7.22	6.82	6.73	7.21
桃園市	11.89	10.50	10.81	10.95	10.99	11.49	11.44	10.90	11.14
臺中市	11.68	9.96	10.61	10.36	9.98	10.02	9.69	9.66	9.87
臺南市	11.04	10.19	10.73	10.38	10.08	10.15	10.01	10.18	10.53
高雄市	11.47	10.42	10.88	10.83	10.76	10.86	10.72	10.53	10.91
全國	11.17	10.15	10.63	10.50	10.30	10.35	10.22	10.12	10.56

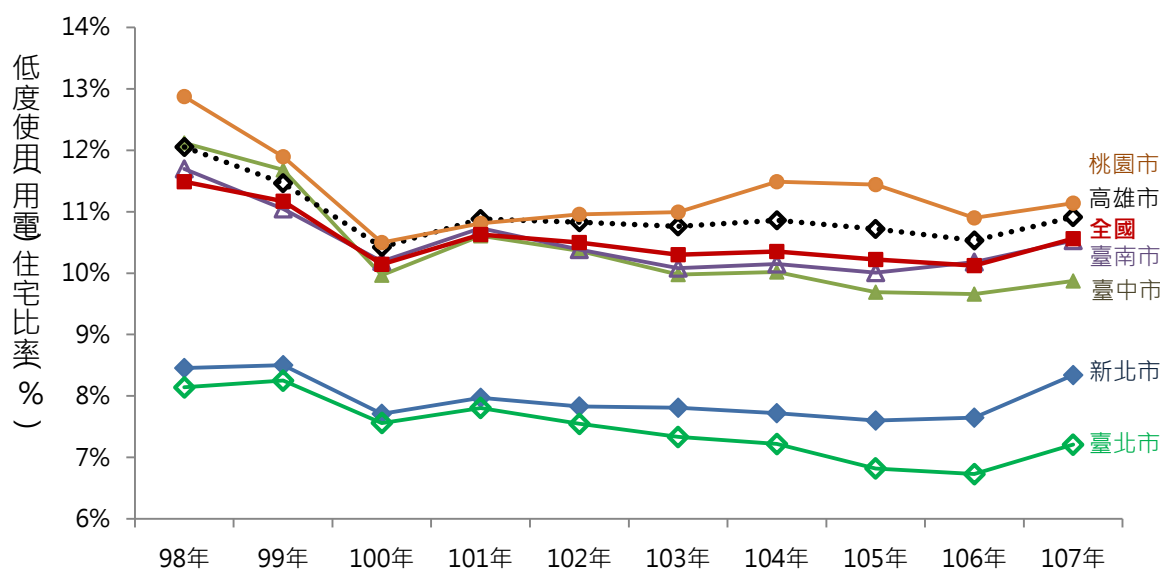


圖16 98 年度至 107 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比率折線圖

資料來源：本案研究成果

## 二、107 年 11、12 月份六都與新竹縣市行政區低度使用(用電)住宅計算結果

### (一) 臺北市各行政區低度使用(用電)住宅比率統計結果

表 10 為 106、107 年度 11、12 月份臺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：北投區、中山區與士林區，宅數分別為 7,998 宅、7,379 宅與 6,408 宅。

由比率而言，低度使用(用電)住宅比率較高的行政區為中正區、北投區與大同區，比率分別為 9.91%、9.61%與 9.39%。

表 8 107 年 11、12 月份臺北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率

行政區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月		行政區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月	
	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)		宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
士林區	5,796	6.25	6,408	6.91	北投區	7,213	8.79	7,998	9.61
大同區	3,864	8.88	4,083	9.39	松山區	3,397	5.19	3,923	5.94
大安區	5,719	5.89	6,024	6.19	信義區	3,615	4.80	4,161	5.50
中山區	7,248	7.53	7,379	7.70	南港區	2,364	6.08	2,360	6.08
中正區	4,760	9.22	5,163	9.91	萬華區	5,942	8.69	6,077	8.90
內湖區	4,477	4.95	5,139	5.64	全區	60,098	6.73	64,680	7.21
文山區	5,703	6.25	5,965	6.49					



圖 17 107 年度臺北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率分布圖

資料來源：本案研究成果

## (二) 新北市各行政區低度使用(用電)住宅比率統計結果

表 11 為 106、107 年度 11、12 月份新北市各行政區低度使用(用電)住宅計算結果。

由宅數而言低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：淡水區、板橋區與新店區，宅數分別為 18,353 宅、12,536 宅與 10,162 宅。比率而言，低度使用(用電)住宅比率較高的行政區有萬里區、三芝區、坪林區，其低度使用(用電)住宅比率多為 20%~34%間。

表 9 107 年 11、12 月份新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率

行政區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月		行政區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月	
	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)		宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
八里區	1,871	12.01	2,022	12.61	金山區	1,392	18.08	1,537	19.89
三芝區	3,736	27.65	3,860	28.50	泰山區	1,326	4.69	1,318	4.64
三重區	9,324	6.01	10,115	6.47	烏來區	167	18.53	157	17.07
三峽區	4,211	9.25	4,226	9.15	貢寮區	546	16.14	577	17.06
土城區	3,809	4.55	5,078	5.98	淡水區	15,504	15.30	18,353	16.94
中和區	8,603	5.14	9,776	5.79	深坑區	646	6.29	708	6.85
五股區	3,675	11.53	3,222	9.74	新店區	8,738	6.78	10,162	7.76
平溪區	349	18.85	377	20.30	新莊區	9,821	6.66	10,017	6.67
永和區	4,289	4.81	4,549	5.08	瑞芳區	3,050	17.58	3,038	17.53
石門區	655	21.91	641	21.45	萬里區	2,822	32.60	2,905	33.61
石碇區	266	18.21	277	18.72	樹林區	3,530	5.51	3,779	5.87
汐止區	7,163	7.41	8,401	8.49	雙溪區	600	18.98	637	20.03
坪林區	174	21.01	183	21.50	蘆洲區	3,846	5.51	3,804	5.41
林口區	5,831	13.07	8,785	17.58	鶯歌區	2,659	8.90	3,090	9.90
板橋區	11,890	5.84	12,536	6.03	全區	120,493	7.65	134,130	8.34



圖 18 107 年度新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率分布圖

### (三) 桃園市各行政區低度使用(用電)住宅比率統計結果

表 12 為 106、107 年度 11、12 月份桃園市各行政區低度使用(用電)住宅比率計算結果。

由宅數而言，低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：中壢區、桃園區與平鎮區，宅數分別為 20,075 宅、18,314 宅與 8,319 宅。

由比率而言，低度使用(用電)住宅比率較高的行政區有復興區、龍潭區與大溪區，其低度使用(用電)住宅比率為 17.10%、14.65% 與 14.45%。

表10 107 年 11、12 月份桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率

行政區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月		行政區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月	
	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)		宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
八德區	8,675	11.86	8,209	11.08	新屋區	1,381	10.34	1,428	10.52
大園區	4,090	14.14	4,150	13.82	楊梅區	6,724	10.74	7,198	11.27
大溪區	4,233	12.65	4,980	14.45	龍潭區	6,306	14.25	6,679	14.65
中壢區	20,006	12.28	20,075	12.05	龜山區	6,012	9.40	5,898	9.12
平鎮區	7,747	9.77	8,319	10.26	蘆竹區	4,969	8.26	4,632	7.62
桃園區	15,995	9.35	18,314	10.43	觀音區	2,324	11.52	2,579	12.21
復興區	460	17.64	458	17.10	全區	88,922	10.90	92,919	11.14



圖19 107 年度桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率分布圖

#### (四) 新竹市、縣各行政區低度使用(用電)住宅比率統計結果

新竹市107年度11、12月份低度使用(用電)住宅為17,103宅，比率為9.92%。

新竹縣部分，新竹縣低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：竹北市、竹東鎮與湖口鄉，宅數分別為8,221宅、3,800宅與3,118宅。由比率而言，低度使用(用電)住宅比率較高的行政區有五峰鄉、峨眉鄉與尖石鄉，其低度使用(用電)住宅比率為25.03%、14.84%與14.83%。

表11 107年11、12月份新竹市、縣各行政區低度使用(用電)住宅數、比率

行政區	106年11、12月		107年11、12月		行政區	106年11、12月		107年11、12月	
	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)		宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
新竹市	16,290	9.60	17,103	9.92	新埔鎮	1,132	10.17	1,247	11.01
五峰鄉	210	24.91	213	25.03	新豐鄉	2,020	10.18	2,390	11.57
北埔鄉	352	11.76	372	12.16	橫山鄉	511	11.82	529	12.12
尖石鄉	193	14.34	203	14.83	關西鎮	1,102	12.47	1,213	13.48
竹北市	8,239	11.46	8,221	10.90	寶山鄉	794	13.50	696	11.74
竹東鎮	3,616	10.26	3,800	10.67	芎林鄉	1,012	14.49	1,056	14.60
峨眉鄉	297	15.62	284	14.84	新竹縣 全區	22,250	11.13	23,342	11.32
湖口鄉	2,772	9.70	3,118	10.59					

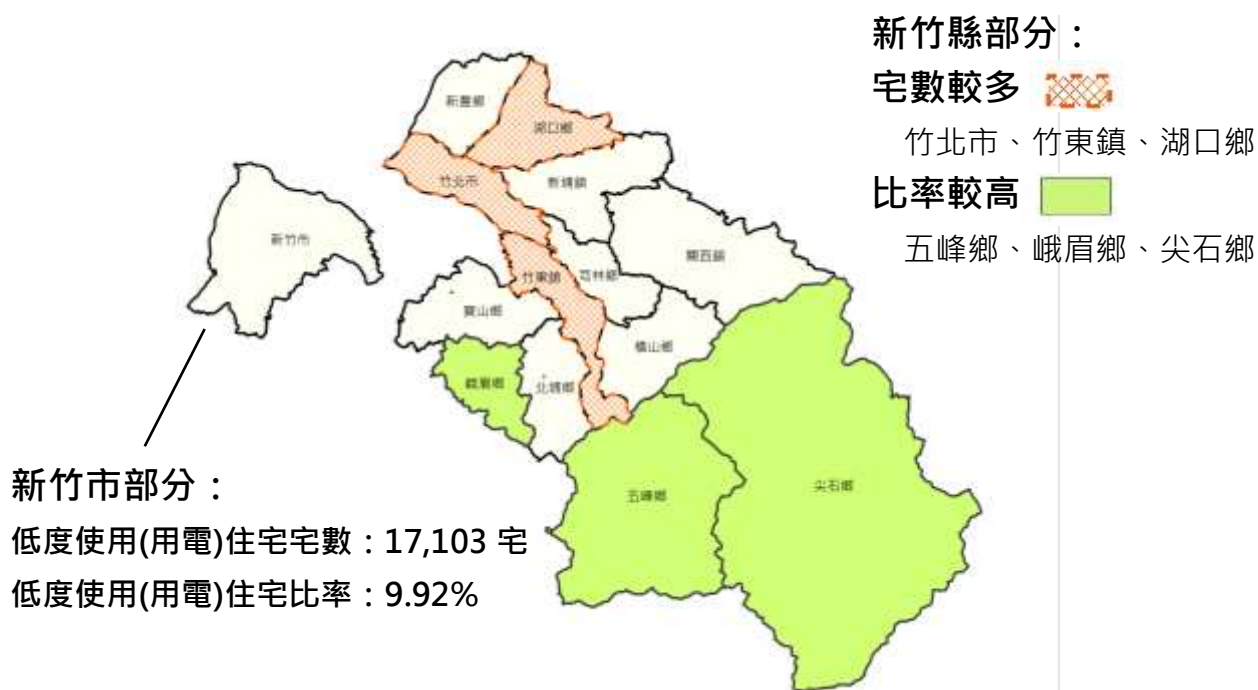


圖20 107年度新竹市、縣各行政區低度使用(用電)住宅數、比率分布圖

### (五) 臺中市各行政區低度使用(用電)住宅比率統計結果

表 14 為 106、107 年度 11、12 月份臺中市各行政區低度使用(用電)住宅比率計算結果。

由宅數而言，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，宅數分別為 11,974 宅、11,156 宅與 7,976 宅。由比率而言，低度使用(用電)住宅比率較高的行政區有臺中市 中區、和平區與新社區，其低度使用(用電)住宅比率為 21.24%、19.64%與 12.79%。

表12 107 年 11、12 月份臺中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率

行政區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月		行政區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月	
	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)		宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
中區	1,935	19.82	2,081	21.24	石岡區	373	9.88	388	10.14
北區	7,968	11.13	7,976	11.08	后里區	1,356	9.23	1,326	8.87
北屯區	10,956	10.18	11,156	10.12	沙鹿區	3,250	10.22	3,165	9.75
西區	5,465	10.01	5,887	10.73	和平區	473	19.24	507	19.64
西屯區	11,129	10.33	11,974	10.95	東勢區	1,510	10.54	1,660	11.33
東區	3,256	11.25	3,233	11.01	烏日區	2,238	9.33	2,484	9.96
南區	5,127	8.98	5,238	9.08	神岡區	1,439	7.84	1,475	7.89
南屯區	6,266	9.62	6,837	10.15	梧棲區	1,618	9.32	2,059	11.29
大甲區	1,873	8.57	1,896	8.59	清水區	2,744	11.09	3,090	11.74
大安區	497	9.18	529	9.69	新社區	922	12.86	938	12.79
大肚區	1,617	8.90	1,601	8.78	潭子區	2,588	7.28	2,628	7.32
大里區	5,493	8.16	5,730	8.41	龍井區	2,306	9.61	2,280	9.37
大雅區	2,002	6.95	2,101	7.17	豐原區	4,175	8.19	4,401	8.47
太平區	6,001	9.54	5,898	9.08	霧峰區	1,789	8.43	1,852	8.62
外埔區	837	9.25	814	8.89	全區	97,203	9.66	101,204	9.87



圖21 107 年度臺中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率分布圖

### (六) 臺南市各行政區低度使用(用電)住宅比率統計結果

表 15 為 106、107 年度 11、12 月份臺南市各行政區低度使用(用電)住宅比率計算結果。

由宅數而言，臺南市低度使用(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 7,634 宅、7,401 宅與 5,603 宅。由比率而言，比率較高的行政區有龍崎區、左鎮區與楠西區，其低度使用(用電)住宅比率為 23.21%、20.91%與 17.66%。

表13 107 年度 11、12 月份臺南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率

行政區	106年11、12月		107年11、12月		行政區	106年11、12月		107年11、12月	
	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)		宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
中西區	4,811	14.04	5,242	14.95	佳里區	1,707	8.51	1,943	9.52
北區	5,356	10.05	5,603	10.40	官田區	1,175	13.99	1,129	13.28
安平區	3,333	12.07	3,673	12.87	東山區	914	13.19	1,014	14.52
安南區	4,153	7.13	4,163	6.98	南化區	408	17.84	352	15.30
東區	7,169	9.72	7,634	10.23	後壁區	1,268	14.27	1,272	14.27
南區	3,803	8.86	4,129	9.36	柳營區	1,059	14.16	1,102	14.36
七股區	793	12.46	812	12.72	將軍區	892	14.92	930	15.33
下營區	936	11.98	1,000	12.80	麻豆區	1,866	11.86	2,024	12.72
大內區	543	16.35	487	14.59	善化區	2,419	12.67	2,369	11.78
山上區	299	12.83	244	10.35	新化區	1,437	9.71	1,410	9.44
仁德區	1,884	7.15	2,273	8.43	新市區	1,407	10.45	1,351	9.60
六甲區	920	11.86	973	12.44	新營區	3,132	10.32	3,393	11.09
北門區	429	15.61	433	15.68	楠西區	540	17.22	559	17.66
左鎮區	349	22.46	325	20.91	學甲區	1,103	12.77	1,130	12.88
永康區	6,810	7.79	7,401	8.27	龍崎區	277	23.40	276	23.21
玉井區	749	14.99	765	15.19	歸仁區	1,441	6.66	1,517	6.91
白河區	1,593	15.18	1,632	15.57	關廟區	828	7.82	883	8.21
安定區	860	9.07	928	9.58	鹽水區	1,430	15.07	1,435	15.01
西港區	747	9.99	751	9.84	全區	68,840	10.18	72,557	10.53



圖22 107 年度臺南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率分布圖

## (七) 高雄市各行政區低度使用(用電)住宅比率統計結果

表 16 為 106、107 年度 11、12 月份高雄市各行政區低度使用(用電)住宅比率計算結果。由宅數而言，高雄市低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：三民區、鳳山區與前鎮區，宅數分別為 12,542 宅、11,046 宅與 8,698 宅。由比率而言，比率較高的行政區有那瑪夏區、甲仙區與六龜區，其低度使用(用電)住宅比率為 33.82%、21.13%與 20.75%。

表14 107 年度 11、12 月份高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率

行政區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月		行政區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月	
	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)		宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
三民區	11,707	8.73	12,542	9.29	杉林區	770	18.39	772	18.36
小港區	4,714	9.83	4,540	9.34	那瑪夏區	220	32.88	230	33.82
左營區	7,253	9.14	7,859	9.78	岡山區	2,980	8.77	3,267	9.50
前金區	2,228	14.68	2,666	17.09	林園區	2,640	11.82	2,766	12.26
前鎮區	7,361	10.20	8,698	11.73	阿蓮區	813	9.04	786	8.67
苓雅區	7,662	10.90	7,938	11.19	美濃區	1,919	13.81	2,068	14.75
新興區	3,788	14.44	4,287	16.05	茄萣區	957	10.61	925	10.18
楠梓區	8,533	11.63	8,392	11.13	茂林區	46	9.89	47	10.02
鼓山區	6,769	11.32	6,856	11.33	桃源區	211	19.32	209	19.12
旗津區	730	10.36	736	10.42	梓官區	1,254	10.67	1,259	10.62
鹽埕區	1,747	14.74	1,939	16.05	鳥松區	2,637	14.62	2,661	14.43
大社區	1,161	8.96	1,203	9.19	湖內區	1,392	11.70	1,381	11.52
大寮區	3,717	9.37	3,857	9.63	路竹區	1,679	9.48	1,775	9.91
大樹區	1,739	12.61	1,807	13.07	旗山區	2,440	16.38	2,615	17.47
仁武區	3,351	10.77	3,597	11.04	鳳山區	10,842	8.19	11,046	8.25
內門區	710	15.34	734	15.78	橋頭區	2,048	14.32	1,882	12.94
六龜區	1,037	19.53	1,108	20.75	燕巢區	943	10.15	1,050	11.03
永安區	313	9.63	356	10.93	彌陀區	559	10.54	582	10.89
田寮區	428	22.18	393	20.20	全區	109,826	10.53	115,346	10.91
甲仙區	528	21.57	517	21.13					



圖23 107 年度高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比率分布圖



## 三、107 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)住宅宅數計算過程包含「鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比率」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，由該步驟估算而得之低度使用(用電)住宅無屬性資料，故低度使用(用電)住宅屬性分析內容僅以 107 年度勾稽成功之 7,377,616 筆資料進行，「總樓層」、「總面積」、「屋齡」與「是否超過耐用年限」屬性分析。

「總樓層」屬性分析過程中，所有 7,377,616 筆勾稽成功資料中，有 2,211,810 筆資料總樓層欄位填寫內容無法辨識，故下表 17 為僅以 5,165,806 筆可成功辨識欄位填寫內容資料進行分析。

表15 107 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)	比率(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比率(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比率(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比率(%) (8)/(7)
新北市	41,356	4,365	10.55	191,177	11,637	6.09	322,326	22,877	7.10	417,251	49,971	11.98
臺北市	72,066	6,969	9.67	367,091	21,525	5.86	272,935	19,830	7.27	126,513	11,979	9.47
桃園市	101,963	7,986	7.83	93,895	10,921	11.63	158,665	16,677	10.51	168,353	24,910	14.80
臺中市	190,056	13,589	7.15	138,464	15,557	11.24	165,595	17,883	10.80	177,624	19,859	11.18
臺南市	161,271	12,185	7.56	93,526	10,155	10.86	62,871	6,746	10.73	51,464	7,332	14.25
高雄市	124,295	11,345	9.13	138,234	17,561	12.70	105,776	9,902	9.36	213,725	24,595	11.51
宜蘭縣	62,653	7,842	12.52	15,424	2,792	18.10	18,221	4,915	26.97	5,675	2,664	46.94
新竹縣	33,527	2,815	8.40	24,602	3,098	12.59	27,420	3,066	11.18	28,955	3,999	13.81
苗栗縣	50,277	4,776	9.50	17,064	2,781	16.30	14,144	3,159	22.33	5,312	1,889	35.56
彰化縣	122,353	11,567	9.45	37,843	5,113	13.51	14,620	1,588	10.86	6,083	860	14.14
南投縣	55,821	5,677	10.17	13,247	1,939	14.64	5,897	953	16.16	1,809	415	22.94
雲林縣	69,021	7,768	11.25	17,051	2,133	12.51	9,217	1,253	13.59	1,766	262	14.84
嘉義縣	42,322	4,373	10.33	12,620	1,985	15.73	2,569	495	19.27	571	202	35.38
屏東縣	86,596	8,116	9.37	16,608	2,315	13.94	11,599	1,524	13.14	6,411	736	11.48
臺東縣	27,663	3,067	11.09	2,896	403	13.92	3,597	1,164	32.36	470	55	11.70
花蓮縣	40,391	4,784	11.84	12,983	2,252	17.35	8,219	1,630	19.83	1,399	240	17.16
澎湖縣	7,789	610	7.83	1,554	131	8.43	1,165	93	7.98	367	18	4.90
基隆市	16,903	2,485	14.70	29,266	3,153	10.77	31,763	3,251	10.24	20,849	3,075	14.75
新竹市	18,860	1,562	8.28	16,579	2,132	12.86	21,409	2,480	11.58	28,310	2,875	10.16
嘉義市	17,176	1,385	8.06	15,795	2,074	13.13	19,079	2,700	14.15	8,742	1,115	12.75
金門縣	14,137	2,235	15.81	1,589	266	16.74	726	306	42.15	1	0	0.00
連江縣	1,723	294	17.06	271	23	8.49	345	30	8.70	0	0	0.00
全國	1,358,219	125,795	9.26	1,257,779	119,946	9.54	1,278,158	122,522	9.59	1,271,650	157,051	12.35

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 107 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 7,377,616 筆資料分析而得。

註 2：表中比率為低度使用(用電)住宅比率，其計算方式係採用 107 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 2,211,810 筆資料填寫內容無法辨識

表16 107 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)	比率(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比率(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比率(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比率(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比率(%) (10)/(9)
新北市	172,436	22,519	13.06	812,944	50,660	6.23	320,171	24,012	7.50	104,946	15,352	14.63	29,486	6,932	23.51
臺北市	136,759	16,704	12.21	468,299	26,112	5.58	152,607	9,051	5.93	62,367	5,532	8.87	18,573	2,904	15.64
桃園市	49,154	9,780	19.90	269,399	31,309	11.62	211,209	19,829	9.39	132,422	13,259	10.01	40,257	3,700	9.19
臺中市	77,230	15,161	19.63	262,169	23,870	9.10	285,067	23,440	8.22	211,581	19,634	9.28	70,195	7,046	10.04
臺南市	41,088	9,233	22.47	146,059	16,619	11.38	202,580	16,845	8.32	151,507	13,092	8.64	34,940	4,086	11.69
高雄市	66,388	13,565	20.43	374,644	36,583	9.76	288,002	24,980	8.67	152,839	17,742	11.61	38,248	6,365	16.64
宜蘭縣	15,431	6,389	41.40	42,218	9,162	21.70	52,859	6,531	12.36	40,893	4,513	11.04	10,281	1,056	10.27
新竹縣	9,361	1,974	21.09	44,476	5,370	12.07	49,039	4,596	9.37	41,608	4,105	9.87	12,465	1,551	12.44
苗栗縣	9,567	3,298	34.47	31,998	5,931	18.54	47,059	5,614	11.93	43,862	4,332	9.88	13,893	1,249	8.99
彰化縣	18,035	4,380	24.29	69,169	10,205	14.75	106,819	11,087	10.38	83,400	8,130	9.75	24,927	2,694	10.81
南投縣	9,502	2,470	25.99	32,885	5,220	15.87	45,931	4,687	10.20	33,967	3,447	10.15	10,462	1,025	9.80
雲林縣	17,187	4,470	26.01	49,191	8,688	17.66	63,204	7,372	11.66	43,504	4,363	10.03	10,997	1,138	10.35
嘉義縣	11,224	3,007	26.79	32,234	5,491	17.03	44,217	5,321	12.03	23,582	2,614	11.08	7,557	708	9.37
屏東縣	15,967	3,775	23.64	49,997	6,751	13.50	73,574	7,074	9.61	57,029	4,638	8.13	15,406	1,358	8.81
臺東縣	9,648	3,112	32.26	16,953	2,843	16.77	17,676	1,721	9.74	15,845	1,220	7.70	3,624	296	8.17
花蓮縣	16,656	4,717	28.32	39,234	5,513	14.05	30,528	2,748	9.00	17,498	1,794	10.25	4,183	493	11.79
澎湖縣	1,630	425	26.07	8,398	1,249	14.87	7,468	616	8.25	4,917	374	7.61	944	64	6.78
基隆市	15,810	3,846	24.33	79,405	9,394	11.83	33,238	3,356	10.10	10,713	993	9.27	2,150	318	14.79
新竹市	11,679	2,269	19.43	36,527	3,718	10.18	39,259	3,029	7.72	29,322	2,590	8.83	8,510	829	9.74
嘉義市	12,154	3,000	24.68	35,253	4,357	12.36	28,674	2,719	9.48	16,268	1,724	10.60	4,356	479	11.00
金門縣	1,741	652	37.45	5,213	1,335	25.61	4,388	712	16.23	5,531	489	8.84	1,341	129	9.62
連江縣	466	116	24.89	1,022	155	15.17	565	55	9.73	223	18	8.07	63	3	4.76
全國	719,113	134,862	18.75	2,907,687	270,535	9.30	2,104,134	185,395	8.81	1,283,824	129,955	10.12	362,858	44,423	12.24

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 107 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 7,377,616 筆資料分析而得。

註2：表中比率为低度使用(用電)住宅比率，其計算方式係採用 107 年度 11、12 月份平均用電度數計算而得。

表17 107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 31-40 年(含)			屋齡 41-50 年(含)			屋齡 51 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)	宅數 (11)	低度 宅數 (12)	比例(%) (12)/(11)	宅數 (13)	低度 宅數 (14)	比例(%) (14)/(13)
新北市	92,704	33,059	35.66	107,852	9,672	8.97	245,022	13,135	5.36	428,929	28,106	6.55	343,751	20,141	5.86	187,630	10,826	5.77	34,095	4,536	13.30
臺北市	27,963	9,041	32.33	45,421	4,031	8.87	94,161	5,019	5.33	113,074	7,394	6.54	300,441	15,845	5.27	208,099	13,605	6.54	49,446	5,368	10.86
桃園市	67,888	19,569	28.83	41,603	3,890	9.35	157,299	11,533	7.33	229,691	23,137	10.07	134,413	12,779	9.51	58,818	5,165	8.78	12,729	1,804	14.17
臺中市	65,508	16,297	24.88	55,759	4,622	8.29	159,602	11,106	6.96	342,049	30,680	8.97	184,371	14,707	7.98	72,998	7,355	10.08	25,955	4,384	16.89
臺南市	35,411	8,781	24.80	28,261	1,964	6.95	80,095	5,502	6.87	183,422	16,941	9.24	145,627	11,413	7.84	59,182	6,827	11.54	44,176	8,447	19.12
高雄市	51,392	15,246	29.67	40,699	3,742	9.19	151,545	11,190	7.38	266,336	25,458	9.56	244,130	24,720	10.13	122,938	11,958	9.73	43,081	6,921	16.07
宜蘭縣	14,504	5,745	39.61	11,058	1,478	13.37	22,202	2,751	12.39	48,852	7,517	15.39	36,423	4,663	12.80	19,036	2,944	15.47	9,607	2,553	26.57
新竹縣	19,105	4,465	23.37	18,869	1,546	8.19	30,762	2,664	8.66	40,379	3,996	9.90	26,211	2,117	8.08	13,195	1,230	9.32	8,428	1,578	18.72
苗栗縣	11,581	3,788	32.71	7,617	1,016	13.34	19,645	2,752	14.01	38,714	4,006	10.35	37,655	3,759	9.98	18,414	2,273	12.34	12,753	2,830	22.19
彰化縣	15,885	3,728	23.47	12,989	1,045	8.05	45,714	3,747	8.20	85,971	8,441	9.82	74,604	7,699	10.32	40,617	6,260	15.41	26,570	5,576	20.99
南投縣	5,112	1,441	28.19	5,329	726	13.62	22,075	2,072	9.39	36,393	3,994	10.97	33,512	3,383	10.09	16,396	2,439	14.88	13,930	2,794	20.06
雲林縣	8,618	1,861	21.59	7,400	534	7.22	21,937	1,892	8.62	46,641	5,498	11.79	49,524	6,036	12.19	26,743	4,844	18.11	23,220	5,366	23.11
嘉義縣	4,891	1,150	23.51	4,852	421	8.68	13,246	1,476	11.14	29,015	3,349	11.54	34,409	4,033	11.72	20,969	4,067	19.40	11,432	2,645	23.14
屏東縣	9,111	1,549	17.00	7,988	621	7.77	26,434	2,353	8.90	62,368	6,436	10.32	54,132	5,028	9.29	30,955	4,008	12.95	20,985	3,601	17.16
臺東縣	3,351	564	16.83	3,524	354	10.05	7,247	773	10.67	16,848	2,578	15.30	16,193	1,812	11.19	11,115	1,931	17.37	5,468	1,180	21.58
花蓮縣	3,750	1,087	28.99	3,258	310	9.52	13,887	1,615	11.63	28,845	3,833	13.29	30,736	3,624	11.79	17,581	2,659	15.12	10,042	2,137	21.28
澎湖縣	1,060	191	18.02	1,077	104	9.66	3,502	183	5.23	4,333	313	7.22	5,660	475	8.39	3,709	500	13.48	4,016	962	23.95
基隆市	6,585	2,223	33.76	5,414	531	9.81	18,107	1,713	9.46	61,280	6,229	10.16	28,891	3,518	12.18	14,433	2,248	15.58	6,606	1,445	21.87
新竹市	10,966	2,353	21.46	14,791	999	6.75	21,929	1,950	8.89	31,661	3,300	10.42	25,965	1,908	7.35	15,050	1,175	7.81	4,935	750	15.20
嘉義市	3,322	748	22.52	3,417	264	7.73	12,874	1,019	7.92	36,807	4,758	12.93	18,220	1,800	9.88	15,237	2,298	15.08	6,828	1,392	20.39
金門縣	3,994	1,466	36.71	2,667	496	18.60	3,202	283	8.84	2,770	242	8.74	2,588	249	9.62	1,462	201	13.75	1,531	380	24.82
連江縣	374	46	12.30	182	19	10.44	364	15	4.12	123	9	7.32	269	32	11.90	882	203	23.02	145	23	15.86
全國	463,075	134,398	29.02	430,027	38,385	8.93	1,170,851	84,743	7.24	2,134,501	196,215	9.19	1,827,725	149,741	8.19	975,459	95,016	9.74	375,978	66,672	17.73

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 107 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 7,377,616 筆資料分析而得。

註 2：表中比率為低度使用(用電)住宅比率，其計算方式係採用 107 年度 11、12 月份平均用電度數計算而得。

表18 107 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「房屋構造」屬性區分統計

縣市	鋼筋或鋼骨造			加強磚造			鋼鐵造			木竹土石造			總計		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比率(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比率(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比率(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比率(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比率(%) (10)/(9)
新北市	1,305,430	106,853	8.19	94,415	7,070	7.49	4,541	394	8.68	35,597	5,158	14.49	1,439,983	119,475	8.30
臺北市	744,004	51,736	6.95	71,705	6,007	8.38	3,972	195	4.91	18,924	2,365	12.50	838,605	60,303	7.19
桃園市	508,973	61,430	12.07	153,683	11,441	7.44	10,239	768	7.50	29,546	4,238	14.34	702,441	77,877	11.09
臺中市	650,169	67,398	10.37	158,499	11,481	7.24	41,082	2,590	6.30	56,492	7,682	13.60	906,242	89,151	9.84
臺南市	347,763	35,368	10.17	132,225	10,468	7.92	31,496	2,392	7.59	64,690	11,647	18.00	576,174	59,875	10.39
高雄市	675,607	73,448	10.87	179,874	16,291	9.06	18,689	1,587	8.49	45,951	7,909	17.21	920,121	99,235	10.78
宜蘭縣	77,350	16,656	21.53	53,117	5,661	10.66	9,404	909	9.67	21,811	4,425	20.29	161,682	27,651	17.10
新竹縣	105,149	12,149	11.55	37,321	3,091	8.28	2,902	222	7.65	11,577	2,134	18.43	156,949	17,596	11.21
苗栗縣	71,538	11,281	15.77	46,629	4,360	9.35	6,669	564	8.46	21,543	4,219	19.58	146,379	20,424	13.95
彰化縣	139,075	15,212	10.94	90,915	9,544	10.50	17,205	1,546	8.99	55,155	10,194	18.48	302,350	36,496	12.07
南投縣	61,648	7,132	11.57	39,478	4,209	10.66	6,440	798	12.39	25,181	4,710	18.70	132,747	16,849	12.69
雲林縣	66,140	7,701	11.64	65,916	7,863	11.93	6,593	822	12.47	45,434	9,645	21.23	184,083	26,031	14.14
嘉義縣	39,477	5,107	12.94	42,560	4,908	11.53	5,497	591	10.75	31,280	6,535	20.89	118,814	17,141	14.43
屏東縣	79,340	8,935	11.26	78,635	7,269	9.24	15,706	1,284	8.18	38,292	6,108	15.95	211,973	23,596	11.13
臺東縣	18,975	2,673	14.09	22,989	2,533	11.02	5,995	608	10.14	15,787	3,378	21.40	63,746	9,192	14.42
花蓮縣	51,277	6,638	12.95	30,935	3,651	11.80	3,523	404	11.47	22,364	4,572	20.44	108,099	15,265	14.12
澎湖縣	7,883	586	7.43	9,770	944	9.66	318	26	8.18	5,386	1,172	21.76	23,357	2,728	11.68
基隆市	115,171	13,654	11.86	14,172	1,758	12.40	2,618	267	10.20	9,355	2,228	23.82	141,316	17,907	12.67
新竹市	87,498	9,235	10.55	29,516	2,117	7.17	2,773	223	8.04	5,510	860	15.61	125,297	12,435	9.92
嘉義市	60,607	7,484	12.35	22,100	2,107	9.53	2,551	241	9.45	11,447	2,447	21.38	96,705	12,279	12.70
金門縣	8,839	1,988	22.49	7,607	800	10.52	202	22	10.89	1,566	507	32.38	18,214	3,317	18.21
連江縣	1,485	143	9.63	86	9	10.47	87	9	10.34	681	186	27.31	2,339	347	14.84
全國	5,223,398	522,807	10.01	1,382,147	123,582	8.94	198,502	16,462	8.29	573,569	102,319	17.84	7,377,616	765,170	10.37

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以107年度台電、房屋稅籍勾稽成功之7,377,616筆資料分析而得。

註2：表中比率為低度使用(用電)住宅比率，其計算方式係採用107年度11、12月份平均用電度數計算而得。

本研究依財政部賦稅署公布的「固定資產耐用年數表」作為住宅耐用與否的判定標準，財政部固定資產耐用年數表號碼一〇一一指出：辦公用、商店用、住宅用、公共場所用之房屋建築構造別及其對應之耐用年數。

再者，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」之耐用年數亦與表 21 相同。

表19 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>

本案後續參考表 21 標準，依不同建物構造別與其對應之耐用年數，統計耐用年限內低度使用(用電)住宅之分布狀況。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20 107 年度各縣市低度使用(用電)住宅依照「各房屋構造」對應之耐用年限計算出之「耐用年限內低度使用(用電)住宅」統計結果

縣市	鋼筋或鋼骨造			加強磚造			鋼鐵造			木竹土石造			總計		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比率(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比率(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比率(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比率(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比率(%) (10)/(9)
新北市	1,305,084	106,831	8.19	12,903	1,220	9.46	1,909	273	14.30	925	171	18.49	1,320,821	108,495	8.21
臺北市	738,800	51,168	6.93	2,810	230	8.19	3,657	166	4.54	1,076	109	10.13	746,343	51,673	6.92
桃園市	508,888	61,425	12.07	44,984	3,047	6.77	6,599	461	6.99	982	155	15.78	561,453	65,088	11.59
臺中市	649,892	67,375	10.37	52,030	3,082	5.92	15,644	979	6.26	1,959	248	12.66	719,525	71,684	9.96
臺南市	347,614	35,349	10.17	37,999	2,378	6.26	13,528	727	5.37	1,861	327	17.57	401,002	38,781	9.67
高雄市	675,263	73,413	10.87	41,877	3,253	7.77	7,323	653	8.92	1,482	248	16.73	725,945	77,567	10.68
宜蘭縣	77,334	16,655	21.54	18,903	1,638	8.67	5,258	439	8.35	684	101	14.77	102,179	18,833	18.43
新竹縣	105,102	12,145	11.56	11,634	924	7.94	1,623	125	7.70	360	46	12.78	118,719	13,240	11.15
苗栗縣	71,475	11,273	15.77	13,603	1,096	8.06	2,831	203	7.17	371	75	20.22	88,280	12,647	14.33
彰化縣	139,045	15,211	10.94	33,292	2,975	8.94	11,681	831	7.11	1,014	139	13.71	185,032	19,156	10.35
南投縣	61,618	7,130	11.57	10,968	1,044	9.52	2,952	399	13.52	1,249	205	16.41	76,787	8,778	11.43
雲林縣	66,090	7,693	11.64	24,022	2,583	10.75	2,739	267	9.75	799	154	19.27	93,650	10,697	11.42
嘉義縣	39,470	5,105	12.93	15,537	1,571	10.11	2,717	247	9.09	429	45	10.49	58,153	6,968	11.98
屏東縣	79,289	8,931	11.26	32,676	2,505	7.67	9,356	724	7.74	1,682	193	11.47	123,003	12,353	10.04
臺東縣	18,952	2,673	14.10	9,973	1,053	10.56	4,014	379	9.44	997	219	21.97	33,936	4,324	12.74
花蓮縣	51,190	6,628	12.95	8,995	1,132	12.58	1,622	191	11.78	505	125	24.75	62,312	8,076	12.96
澎湖縣	7,873	585	7.43	3,535	272	7.69	258	18	6.98	169	58	34.32	11,835	933	7.88
基隆市	115,118	13,646	11.85	5,393	534	9.90	2,234	222	9.94	488	93	19.06	123,233	14,495	11.76
新竹市	87,448	9,233	10.56	5,442	340	6.25	1,386	103	7.43	361	81	22.44	94,637	9,757	10.31
嘉義市	60,446	7,475	12.37	5,555	363	6.53	1,301	79	6.07	46	12	26.09	67,348	7,929	11.77
金門縣	8,815	1,985	22.52	4,064	334	8.22	158	17	10.76	663	230	34.69	13,700	2,566	18.73
連江縣	1,457	140	9.61	54	5	9.26	64	6	9.38	32	8	25.00	1,607	159	9.89
全國	5,216,263	522,069	10.01	396,249	31,579	7.97	98,854	7,509	7.60	18,134	3,042	16.78	5,729,500	564,199	9.85

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以107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5,729,500筆資料分析而得。

註2：表中比率為低度使用(用電)住宅比率，其計算方式係採用107年度11、12月份平均用電度數計算而得。

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

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

本研究低度使用(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，分析內容除計算 2 個月低度使用(用電)住宅宅數、比例統計數據外亦分析連續 4-12 個月低度使用(用電)住宅之數量與比例，下表 23 與圖 27 為 98-107 年分析結果。

本研究連續低度使用(用電)期間的認定方式為：

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

由於連續低度使用(用電)月份愈長，認定條件愈嚴苛，故表 23、圖 27 皆呈現低度使用(用電)月份愈長低度使用(用電)住宅比例愈低之計算結果，除此之外，數據結果亦逐漸平穩，如連續 12 個月低度使用(用電)住宅比例 100-107 年數據多維持在 7%水準。

表21 98-107 年連續 2-12 月低度使用(用電)住宅比例計算結果(單位：%)

年度	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年
連續 2 個月	11.49	11.17	10.15	10.63	10.50	10.30	10.35	10.22	10.12	10.56
連續 4 個月	9.68	9.45	8.71	8.93	8.70	8.48	8.76	8.79	8.69	8.81
連續 6 個月	8.83	8.70	8.07	8.17	7.92	7.83	7.97	8.13	8.09	8.11
連續 8 個月	8.38	8.25	7.62	7.66	7.53	7.44	7.62	7.76	7.75	7.76
連續 10 個月	8.04	7.87	7.27	7.28	7.21	7.14	7.31	7.47	7.46	7.43
連續 12 個月	7.62	7.53	6.95	6.96	6.96	6.85	7.06	7.24	7.21	7.19

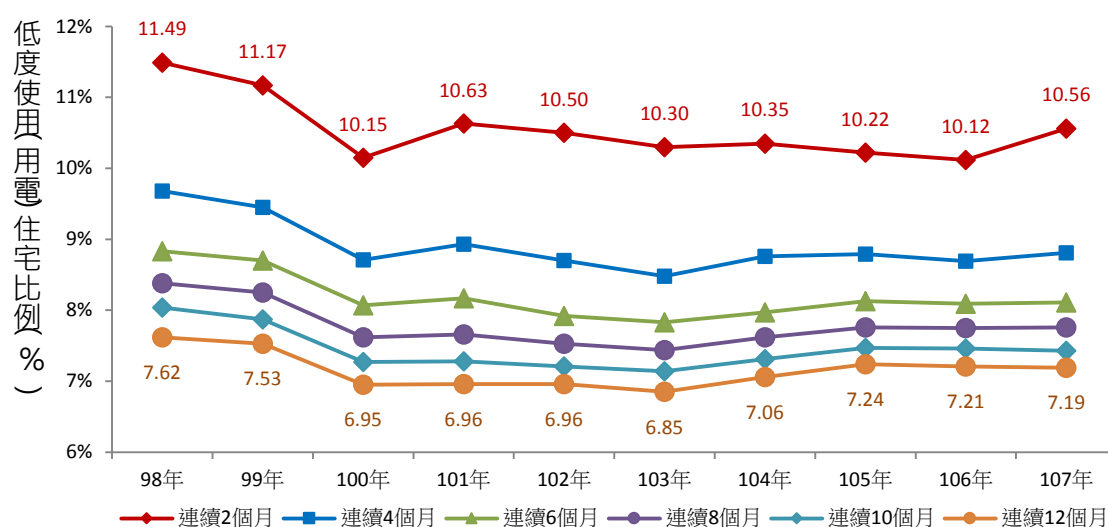


圖24 98-107 年連續 2-12 月低度使用(用電)住宅比例分布圖

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



## 1. 107 年度各縣市連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅分析

表22 107 年度各縣市連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

縣市	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
全國	8,679,490	916,383	10.56	764,829	8.81	704,035	8.11	673,428	7.76	644,506	7.43	624,388	7.19
新北市	1,607,627	134,130	8.34	107,324	6.68	98,473	6.13	94,378	5.87	90,458	5.63	87,652	5.45
臺北市	896,523	64,680	7.21	49,665	5.54	44,144	4.92	41,664	4.65	39,320	4.39	37,706	4.21
桃園市	834,186	92,919	11.14	75,789	9.09	69,475	8.33	66,402	7.96	63,353	7.59	61,312	7.35
臺中市	1,025,564	101,204	9.87	82,901	8.08	75,409	7.35	71,740	7.00	68,493	6.68	66,114	6.45
臺南市	689,121	72,557	10.53	62,237	9.03	57,461	8.34	54,991	7.98	52,764	7.66	51,222	7.43
高雄市	1,057,673	115,346	10.91	100,558	9.51	92,647	8.76	88,515	8.37	85,032	8.04	82,387	7.79
宜蘭縣	188,040	32,216	17.13	26,905	14.31	25,285	13.45	24,476	13.02	23,632	12.57	22,984	12.22
新竹縣	206,218	23,342	11.32	19,548	9.48	18,056	8.76	17,322	8.40	16,580	8.04	16,082	7.80
苗栗縣	198,281	27,854	14.05	23,779	11.99	22,115	11.15	21,275	10.73	20,411	10.29	19,790	9.98
彰化縣	398,581	48,375	12.14	42,058	10.55	39,519	9.91	38,041	9.54	36,540	9.17	35,626	8.94
南投縣	165,563	21,327	12.88	18,646	11.26	17,478	10.56	16,785	10.14	16,019	9.68	15,541	9.39
雲林縣	237,567	33,927	14.28	29,312	12.34	27,309	11.50	26,223	11.04	25,186	10.60	24,576	10.34
嘉義縣	171,463	24,967	14.56	21,621	12.61	20,274	11.82	19,498	11.37	18,823	10.98	18,390	10.73
屏東縣	286,018	32,237	11.27	28,372	9.92	26,015	9.10	24,746	8.65	23,617	8.26	22,845	7.99
臺東縣	86,296	12,761	14.79	10,734	12.44	9,928	11.50	9,523	11.04	9,053	10.49	8,743	10.13
花蓮縣	129,450	18,654	14.41	15,572	12.03	14,394	11.12	13,740	10.61	13,051	10.08	12,559	9.70
澎湖縣	32,535	3,948	12.13	3,282	10.09	3,061	9.41	2,950	9.07	2,848	8.75	2,796	8.59
基隆市	165,284	20,874	12.63	17,218	10.42	16,080	9.73	15,421	9.33	14,708	8.90	14,256	8.63
新竹市	172,332	17,103	9.92	13,997	8.12	12,803	7.43	12,216	7.09	11,636	6.75	11,220	6.51
嘉義市	106,463	13,518	12.70	11,489	10.79	10,525	9.89	10,053	9.44	9,631	9.05	9,309	8.74
金門縣	21,765	3,995	18.36	3,451	15.86	3,247	14.92	3,149	14.47	3,045	13.99	2,983	13.71
連江縣	2,940	449	15.27	371	12.62	337	11.46	320	10.88	306	10.41	295	10.03

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

## 2. 107 年度六都鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅分析

## (1). 臺北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

表23 107 年度臺北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮 市區	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
士林區	92,710	6,408	6.91	5,055	5.45	4,409	4.76	4,139	4.46	3,910	4.22	3,745	4.04
大同區	43,487	4,083	9.39	3,177	7.31	2,897	6.66	2,783	6.40	2,660	6.12	2,589	5.95
大安區	97,254	6,024	6.19	4,481	4.61	3,905	4.02	3,622	3.72	3,370	3.47	3,182	3.27
中山區	95,848	7,379	7.70	5,562	5.80	4,926	5.14	4,623	4.82	4,349	4.54	4,157	4.34
中正區	52,107	5,163	9.91	3,996	7.67	3,578	6.87	3,394	6.51	3,212	6.16	3,099	5.95
內湖區	91,172	5,139	5.64	3,886	4.26	3,455	3.79	3,272	3.59	3,088	3.39	2,941	3.23
文山區	91,852	5,965	6.49	4,565	4.97	4,082	4.44	3,861	4.20	3,631	3.95	3,462	3.77
北投區	83,215	7,998	9.61	6,406	7.70	5,761	6.92	5,470	6.57	5,197	6.25	5,015	6.03
松山區	66,098	3,923	5.94	2,809	4.25	2,437	3.69	2,258	3.42	2,130	3.22	2,037	3.08
信義區	75,658	4,161	5.50	3,114	4.12	2,728	3.61	2,567	3.39	2,408	3.18	2,290	3.03
南港區	38,834	2,360	6.08	1,903	4.90	1,692	4.36	1,597	4.11	1,491	3.84	1,431	3.68
萬華區	68,288	6,077	8.90	4,711	6.90	4,274	6.26	4,078	5.97	3,874	5.67	3,758	5.50
臺北市全區	896,523	64,680	7.21	49,665	5.54	44,144	4.92	41,664	4.65	39,320	4.39	37,706	4.21

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

## (2). 新北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

表 24 107 年度新北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
八里區	16,041	2,022	12.61	1,529	9.53	1,360	8.48	1,315	8.20	1,239	7.72	1,195	7.45
三芝區	13,546	3,860	28.50	3,134	23.14	2,910	21.48	2,839	20.96	2,731	20.16	2,666	19.68
三重區	156,269	10,115	6.47	7,758	4.96	7,054	4.51	6,754	4.32	6,437	4.12	6,223	3.98
三峽區	46,171	4,226	9.15	3,229	6.99	2,906	6.29	2,791	6.04	2,652	5.74	2,554	5.53
土城區	84,876	5,078	5.98	3,751	4.42	3,374	3.98	3,212	3.78	3,076	3.62	2,954	3.48
中和區	168,899	9,776	5.79	7,211	4.27	6,354	3.76	5,997	3.55	5,653	3.35	5,433	3.22
五股區	33,092	3,222	9.74	2,614	7.90	2,434	7.36	2,346	7.09	2,266	6.85	2,223	6.72
平溪區	1,857	377	20.30	303	16.32	274	14.75	269	14.49	252	13.57	246	13.25
永和區	89,472	4,549	5.08	3,369	3.77	3,004	3.36	2,824	3.16	2,675	2.99	2,561	2.86
石門區	2,989	641	21.45	541	18.10	497	16.63	486	16.26	467	15.62	455	15.22
石碇區	1,480	277	18.72	235	15.88	224	15.14	217	14.66	205	13.85	198	13.38
汐止區	98,926	8,401	8.49	6,625	6.70	6,045	6.11	5,777	5.84	5,515	5.57	5,324	5.38
坪林區	851	183	21.50	153	17.98	142	16.69	132	15.51	127	14.92	122	14.34
林口區	49,974	8,785	17.58	7,948	15.90	7,585	15.18	7,395	14.80	7,200	14.41	7,049	14.11
板橋區	207,770	12,536	6.03	9,918	4.77	9,059	4.36	8,676	4.18	8,322	4.01	8,073	3.89
金山區	7,728	1,537	19.89	1,345	17.40	1,271	16.45	1,228	15.89	1,181	15.28	1,147	14.84
泰山區	28,424	1,318	4.64	1,022	3.60	935	3.29	879	3.09	832	2.93	788	2.77
烏來區	920	157	17.07	141	15.33	136	14.78	128	13.91	122	13.26	120	13.04

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

表 26(續) 107 年度新北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
貢寮區	3,383	577	17.06	493	14.57	470	13.89	460	13.60	442	13.07	432	12.77
淡水區	108,321	18,353	16.94	15,281	14.11	14,201	13.11	13,682	12.63	13,219	12.20	12,874	11.89
深坑區	10,343	708	6.85	556	5.38	510	4.93	485	4.69	463	4.48	452	4.37
新店區	130,989	10,162	7.76	8,098	6.18	7,345	5.61	6,956	5.31	6,608	5.04	6,363	4.86
新莊區	150,252	10,017	6.67	7,896	5.26	7,185	4.78	6,836	4.55	6,564	4.37	6,349	4.23
瑞芳區	17,332	3,038	17.53	2,587	14.93	2,450	14.14	2,380	13.73	2,307	13.31	2,256	13.02
萬里區	8,644	2,905	33.61	2,515	29.10	2,419	27.98	2,362	27.33	2,302	26.63	2,250	26.03
樹林區	64,328	3,779	5.87	2,834	4.41	2,554	3.97	2,415	3.75	2,289	3.56	2,200	3.42
雙溪區	3,181	637	20.03	546	17.16	508	15.97	501	15.75	486	15.28	473	14.87
蘆洲區	70,349	3,804	5.41	3,140	4.46	2,885	4.10	2,763	3.93	2,658	3.78	2,567	3.65
鶯歌區	31,220	3,090	9.90	2,552	8.17	2,382	7.63	2,273	7.28	2,168	6.94	2,105	6.74
新北市全區	1,607,627	134,130	8.34	107,324	6.68	98,473	6.13	94,378	5.87	90,458	5.63	87,652	5.45

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

## (3). 桃園市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

表 25 107 年度桃園市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮 市區	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
八德區	74,106	8,209	11.08	6,769	9.13	6,244	8.43	5,987	8.08	5,701	7.69	5,527	7.46
大園區	30,039	4,150	13.82	3,546	11.80	3,317	11.04	3,204	10.67	3,107	10.34	3,036	10.11
大溪區	34,460	4,980	14.45	4,318	12.53	4,066	11.80	3,936	11.42	3,800	11.03	3,702	10.74
中壢區	166,646	20,075	12.05	16,280	9.77	14,855	8.91	14,181	8.51	13,496	8.10	13,047	7.83
平鎮區	81,056	8,319	10.26	6,885	8.49	6,339	7.82	6,057	7.47	5,780	7.13	5,585	6.89
桃園區	175,558	18,314	10.43	14,596	8.31	13,243	7.54	12,630	7.19	12,052	6.86	11,668	6.65
復興區	2,678	458	17.10	388	14.49	355	13.26	340	12.70	325	12.14	312	11.65
新屋區	13,577	1,428	10.52	1,237	9.11	1,156	8.51	1,124	8.28	1,076	7.93	1,046	7.70
楊梅區	63,869	7,198	11.27	5,791	9.07	5,261	8.24	4,995	7.82	4,768	7.47	4,558	7.14
龍潭區	45,583	6,679	14.65	5,628	12.35	5,250	11.52	5,015	11.00	4,820	10.57	4,673	10.25
龜山區	64,674	5,898	9.12	4,696	7.26	4,266	6.60	4,070	6.29	3,861	5.97	3,754	5.80
蘆竹區	60,817	4,632	7.62	3,455	5.68	3,049	5.01	2,873	4.72	2,706	4.45	2,602	4.28
觀音區	21,123	2,579	12.21	2,200	10.42	2,074	9.82	1,990	9.42	1,861	8.81	1,802	8.53
桃園市全區	834,186	92,919	11.14	75,789	9.09	69,475	8.33	66,402	7.96	63,353	7.59	61,312	7.35

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

## (4). 臺中市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

表 26 107 年度臺中市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
中區	9,796	2,081	21.24	1,668	17.03	1,506	15.37	1,445	14.75	1,359	13.87	1,305	13.32
北區	71,972	7,976	11.08	6,105	8.48	5,365	7.45	5,022	6.98	4,750	6.60	4,571	6.35
北屯區	110,231	11,156	10.12	8,822	8.00	7,841	7.11	7,430	6.74	7,075	6.42	6,831	6.20
西區	54,848	5,887	10.73	4,750	8.66	4,286	7.81	4,066	7.41	3,845	7.01	3,684	6.72
西屯區	109,353	11,974	10.95	9,120	8.34	8,060	7.37	7,516	6.87	7,122	6.51	6,802	6.22
東區	29,372	3,233	11.01	2,690	9.16	2,471	8.41	2,377	8.09	2,286	7.78	2,209	7.52
南區	57,671	5,238	9.08	4,224	7.32	3,816	6.62	3,638	6.31	3,465	6.01	3,339	5.79
南屯區	67,390	6,837	10.15	5,627	8.35	5,115	7.59	4,848	7.19	4,659	6.91	4,486	6.66
大甲區	22,066	1,896	8.59	1,629	7.38	1,501	6.80	1,432	6.49	1,378	6.24	1,343	6.09
大安區	5,460	529	9.69	454	8.32	422	7.73	410	7.51	400	7.33	385	7.05
大肚區	18,237	1,601	8.78	1,376	7.55	1,286	7.05	1,232	6.76	1,177	6.45	1,139	6.25
大里區	68,106	5,730	8.41	4,881	7.17	4,511	6.62	4,308	6.33	4,137	6.07	3,997	5.87
大雅區	29,289	2,101	7.17	1,702	5.81	1,548	5.29	1,468	5.01	1,395	4.76	1,333	4.55
太平區	64,956	5,898	9.08	4,991	7.68	4,556	7.01	4,367	6.72	4,192	6.45	4,054	6.24
外埔區	9,161	814	8.89	679	7.41	616	6.72	597	6.52	581	6.34	557	6.08
石岡區	3,827	388	10.14	347	9.07	336	8.78	314	8.20	304	7.94	297	7.76
后里區	14,941	1,326	8.87	1,143	7.65	1,070	7.16	1,032	6.91	995	6.66	973	6.51
沙鹿區	32,451	3,165	9.75	2,655	8.18	2,441	7.52	2,353	7.25	2,252	6.94	2,191	6.75

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

表 28(續) 107 年度臺中市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
和平區	2,582	507	19.64	445	17.23	422	16.34	402	15.57	379	14.68	366	14.18
東勢區	14,648	1,660	11.33	1,454	9.93	1,363	9.31	1,301	8.88	1,221	8.34	1,194	8.15
烏日區	24,951	2,484	9.96	2,149	8.61	2,010	8.06	1,924	7.71	1,845	7.39	1,779	7.13
神岡區	18,698	1,475	7.89	1,274	6.81	1,179	6.31	1,146	6.13	1,107	5.92	1,065	5.70
梧棲區	18,235	2,059	11.29	1,807	9.91	1,721	9.44	1,665	9.13	1,618	8.87	1,583	8.68
清水區	26,325	3,090	11.74	2,701	10.26	2,565	9.74	2,483	9.43	2,397	9.11	2,356	8.95
新社區	7,333	938	12.79	829	11.31	787	10.73	764	10.42	740	10.09	718	9.79
潭子區	35,880	2,628	7.32	2,218	6.18	2,051	5.72	1,957	5.45	1,866	5.20	1,790	4.99
龍井區	24,331	2,280	9.37	1,892	7.78	1,752	7.20	1,664	6.84	1,573	6.47	1,532	6.30
豐原區	51,976	4,401	8.47	3,681	7.08	3,390	6.52	3,227	6.21	3,074	5.91	2,979	5.73
霧峰區	21,478	1,852	8.62	1,588	7.39	1,422	6.62	1,352	6.29	1,301	6.06	1,256	5.85
全區	1,025,564	101,204	9.87	82,901	8.08	75,409	7.35	71,740	7.00	68,493	6.68	66,114	6.45

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

## (5). 臺南市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

表 27 107 年度臺南市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
中西區	35,065	5,242	14.95	4,506	12.85	4,150	11.84	3,965	11.31	3,788	10.80	3,656	10.43
北區	53,884	5,603	10.40	4,714	8.75	4,329	8.03	4,067	7.55	3,896	7.23	3,760	6.98
安平區	28,540	3,673	12.87	3,176	11.13	2,937	10.29	2,849	9.98	2,735	9.58	2,650	9.29
安南區	59,644	4,163	6.98	3,583	6.01	3,309	5.55	3,145	5.27	3,016	5.06	2,927	4.91
東區	74,658	7,634	10.23	6,329	8.48	5,714	7.65	5,427	7.27	5,170	6.92	4,979	6.67
南區	44,109	4,129	9.36	3,549	8.05	3,278	7.43	3,163	7.17	3,055	6.93	2,984	6.77
七股區	6,384	812	12.72	723	11.33	678	10.62	648	10.15	619	9.70	604	9.46
下營區	7,811	1,000	12.80	842	10.78	795	10.18	772	9.88	734	9.40	720	9.22
大內區	3,337	487	14.59	420	12.59	401	12.02	389	11.66	370	11.09	364	10.91
山上區	2,357	244	10.35	208	8.82	198	8.40	187	7.93	184	7.81	181	7.68
仁德區	26,966	2,273	8.43	1,981	7.35	1,817	6.74	1,747	6.48	1,688	6.26	1,641	6.09
六甲區	7,823	973	12.44	868	11.10	821	10.49	791	10.11	766	9.79	751	9.60
北門區	2,761	433	15.68	386	13.98	363	13.15	352	12.75	343	12.42	343	12.42
左鎮區	1,554	325	20.91	285	18.34	271	17.44	265	17.05	257	16.54	251	16.15
永康區	89,505	7,401	8.27	6,162	6.88	5,496	6.14	5,206	5.82	4,930	5.51	4,722	5.28
玉井區	5,036	765	15.19	698	13.86	654	12.99	630	12.51	613	12.17	596	11.83
白河區	10,482	1,632	15.57	1,469	14.01	1,397	13.33	1,360	12.97	1,303	12.43	1,279	12.20
安定區	9,691	928	9.58	781	8.06	735	7.58	717	7.40	677	6.99	652	6.73

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



表 29(續) 107 年度臺南市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
西港區	7,630	751	9.84	641	8.40	579	7.59	557	7.30	540	7.08	529	6.93
佳里區	20,409	1,943	9.52	1,665	8.16	1,530	7.50	1,464	7.17	1,420	6.96	1,382	6.77
官田區	8,499	1,129	13.28	978	11.51	929	10.93	894	10.52	876	10.31	860	10.12
東山區	6,985	1,014	14.52	890	12.74	850	12.17	805	11.52	765	10.95	736	10.54
南化區	2,301	352	15.30	301	13.08	272	11.82	262	11.39	259	11.26	251	10.91
後壁區	8,914	1,272	14.27	1,109	12.44	1,039	11.66	1,005	11.27	967	10.85	934	10.48
柳營區	7,674	1,102	14.36	911	11.87	835	10.88	811	10.57	772	10.06	754	9.83
將軍區	6,065	930	15.33	816	13.45	766	12.63	729	12.02	704	11.61	686	11.31
麻豆區	15,911	2,024	12.72	1,751	11.00	1,615	10.15	1,550	9.74	1,497	9.41	1,469	9.23
善化區	20,118	2,369	11.78	2,070	10.29	1,946	9.67	1,872	9.31	1,803	8.96	1,761	8.75
新化區	14,944	1,410	9.44	1,190	7.96	1,097	7.34	1,051	7.03	1,001	6.70	975	6.52
新市區	14,071	1,351	9.60	1,208	8.59	1,125	8.00	1,074	7.63	1,040	7.39	1,017	7.23
新營區	30,605	3,393	11.09	2,906	9.50	2,716	8.87	2,622	8.57	2,524	8.25	2,459	8.03
楠西區	3,166	559	17.66	500	15.79	478	15.10	453	14.31	439	13.87	430	13.58
學甲區	8,776	1,130	12.88	984	11.21	933	10.63	896	10.21	878	10.00	859	9.79
龍崎區	1,189	276	23.21	255	21.45	243	20.44	236	19.85	230	19.34	228	19.18
歸仁區	21,941	1,517	6.91	1,327	6.05	1,223	5.57	1,160	5.29	1,112	5.07	1,075	4.90
關廟區	10,754	883	8.21	797	7.41	752	6.99	723	6.72	700	6.51	684	6.36
鹽水區	9,562	1,435	15.01	1,258	13.16	1,190	12.45	1,147	12.00	1,093	11.43	1,073	11.22
臺南市全區	689,121	72,557	10.53	62,237	9.03	57,461	8.34	54,991	7.98	52,764	7.66	51,222	7.43

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

## (6). 高雄市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

表 28 107 年度高雄市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
三民區	135,015	12,542	9.29	10,750	7.96	9,801	7.26	9,333	6.91	8,896	6.59	8,551	6.33
小港區	48,584	4,540	9.34	3,976	8.18	3,659	7.53	3,510	7.22	3,394	6.99	3,290	6.77
左營區	80,340	7,859	9.78	6,677	8.31	6,101	7.59	5,787	7.20	5,528	6.88	5,310	6.61
前金區	15,600	2,666	17.09	2,331	14.94	2,137	13.70	2,044	13.10	1,972	12.64	1,927	12.35
前鎮區	74,169	8,698	11.73	7,523	10.14	6,948	9.37	6,638	8.95	6,399	8.63	6,227	8.40
苓雅區	70,937	7,938	11.19	6,845	9.65	6,141	8.66	5,832	8.22	5,543	7.81	5,369	7.57
新興區	26,703	4,287	16.05	3,705	13.87	3,380	12.66	3,229	12.09	3,112	11.65	3,022	11.32
楠梓區	75,374	8,392	11.13	7,175	9.52	6,535	8.67	6,249	8.29	6,012	7.98	5,842	7.75
鼓山區	60,500	6,856	11.33	5,899	9.75	5,424	8.97	5,176	8.56	4,961	8.20	4,773	7.89
旗津區	7,063	736	10.42	634	8.98	591	8.37	565	8.00	548	7.76	531	7.52
鹽埕區	12,079	1,939	16.05	1,689	13.98	1,541	12.76	1,472	12.19	1,417	11.73	1,381	11.43
大社區	13,088	1,203	9.19	1,051	8.03	950	7.26	903	6.90	865	6.61	823	6.29
大寮區	40,058	3,857	9.63	3,419	8.54	3,150	7.86	3,009	7.51	2,895	7.23	2,809	7.01
大樹區	13,821	1,807	13.07	1,567	11.34	1,470	10.64	1,407	10.18	1,371	9.92	1,337	9.67
仁武區	32,572	3,597	11.04	3,236	9.93	3,044	9.35	2,932	9.00	2,839	8.72	2,762	8.48
內門區	4,651	734	15.78	629	13.52	594	12.77	555	11.93	535	11.50	518	11.14
六龜區	5,340	1,108	20.75	1,016	19.03	960	17.98	932	17.45	887	16.61	852	15.96
永安區	3,256	356	10.93	317	9.74	300	9.21	295	9.06	285	8.75	279	8.57
田寮區	1,946	393	20.20	368	18.91	359	18.45	350	17.99	345	17.73	341	17.52
甲仙區	2,447	517	21.13	472	19.29	452	18.47	430	17.57	421	17.20	412	16.84
杉林區	4,204	772	18.36	699	16.63	670	15.94	630	14.99	604	14.37	584	13.89

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

表 30(續) 107 年度高雄市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
那瑪夏區	680	230	33.82	219	32.21	209	30.74	200	29.41	198	29.12	190	27.94
岡山區	34,391	3,267	9.50	2,904	8.44	2,739	7.96	2,611	7.59	2,509	7.30	2,430	7.07
林園區	22,565	2,766	12.26	2,513	11.14	2,358	10.45	2,274	10.08	2,197	9.74	2,135	9.46
阿蓮區	9,068	786	8.67	704	7.76	676	7.45	664	7.32	638	7.04	620	6.84
美濃區	14,025	2,068	14.75	1,877	13.38	1,754	12.51	1,683	12.00	1,591	11.34	1,552	11.07
茄萣區	9,087	925	10.18	809	8.90	747	8.22	723	7.96	691	7.60	667	7.34
茂林區	469	47	10.02	32	6.82	32	6.82	30	6.40	26	5.54	24	5.12
桃源區	1,093	209	19.12	181	16.56	173	15.83	171	15.65	169	15.46	160	14.64
梓官區	11,852	1,259	10.62	1,114	9.40	1,042	8.79	1,008	8.50	967	8.16	945	7.97
鳥松區	18,447	2,661	14.43	2,323	12.59	2,157	11.69	2,063	11.18	2,004	10.86	1,941	10.52
湖內區	11,983	1,381	11.52	1,204	10.05	1,133	9.46	1,095	9.14	1,050	8.76	1,017	8.49
路竹區	17,916	1,775	9.91	1,614	9.01	1,497	8.36	1,439	8.03	1,404	7.84	1,378	7.69
旗山區	14,972	2,615	17.47	2,338	15.62	2,166	14.47	2,068	13.81	2,001	13.36	1,949	13.02
鳳山區	133,969	11,046	8.25	9,638	7.19	8,839	6.60	8,405	6.27	8,048	6.01	7,790	5.81
橋頭區	14,542	1,882	12.94	1,641	11.28	1,536	10.56	1,471	10.12	1,422	9.78	1,384	9.52
燕巢區	9,522	1,050	11.03	938	9.85	875	9.19	844	8.86	811	8.52	792	8.32
彌陀區	5,345	582	10.89	531	9.93	507	9.49	488	9.13	477	8.92	473	8.85
高雄市全區	1,057,673	115,346	10.91	100,558	9.51	92,647	8.76	88,515	8.37	85,032	8.04	82,387	7.79

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

## 3. 107 年度各縣市連續 4、6、8、10、12 個月低度使用(用電)住宅屋齡屬性分析

## (1). 連續 4 個月低度使用(用電)住宅屋齡屬性分析

表29 107 年度各縣市連續 4 個月低度使用(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 31-40 年(含)			屋齡 41-50 年(含)			屋齡 51 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)	宅數 (11)	低度 宅數 (12)	比例(%) (12)/(11)	宅數 (13)	低度 宅數 (14)	比例(%) (14)/(13)
新北市	92,704	30,838	33.27	107,852	7,430	6.89	245,022	9,003	3.67	428,929	20,238	4.72	343,751	15,667	4.56	187,630	8,422	4.49	34,095	3,956	11.60
臺北市	27,963	8,359	29.89	45,421	3,121	6.87	94,161	3,437	3.65	113,074	5,020	4.44	300,441	11,549	3.84	208,099	10,369	4.98	49,446	4,442	8.98
桃園市	67,888	17,757	26.16	41,603	3,086	7.42	157,299	8,215	5.22	229,691	17,851	7.77	134,413	10,587	7.88	58,818	4,343	7.38	12,729	1,590	12.49
臺中市	65,508	14,959	22.84	55,759	3,788	6.79	159,602	8,610	5.39	342,049	23,039	6.74	184,371	12,198	6.62	72,998	6,451	8.84	25,955	3,949	15.21
臺南市	35,411	8,164	23.05	28,261	1,664	5.89	80,095	4,388	5.48	183,422	13,831	7.54	145,627	9,631	6.61	59,182	6,048	10.22	44,176	7,571	17.14
高雄市	51,392	14,292	27.81	40,699	3,163	7.77	151,545	9,079	5.99	266,336	21,482	8.07	244,130	21,455	8.79	122,938	10,610	8.63	43,081	6,301	14.63
宜蘭縣	14,504	5,130	35.37	11,058	1,143	10.34	22,202	2,162	9.74	48,852	5,973	12.23	36,423	3,919	10.76	19,036	2,502	13.14	9,607	2,258	23.50
新竹縣	19,105	4,058	21.24	18,869	1,239	6.57	30,762	2,019	6.56	40,379	3,163	7.83	26,211	1,765	6.73	13,195	1,061	8.04	8,428	1,406	16.68
苗栗縣	11,581	3,501	30.23	7,617	844	11.08	19,645	2,307	11.74	38,714	3,274	8.46	37,655	3,118	8.28	18,414	1,899	10.31	12,753	2,481	19.45
彰化縣	15,885	3,442	21.67	12,989	879	6.77	45,714	3,124	6.83	85,971	7,013	8.16	74,604	6,652	8.92	40,617	5,534	13.62	26,570	5,084	19.13
南投縣	5,112	1,345	26.31	5,329	645	12.10	22,075	1,766	8.00	36,393	3,339	9.17	33,512	2,929	8.74	16,396	2,176	13.27	13,930	2,526	18.13
雲林縣	8,618	1,682	19.52	7,400	452	6.11	21,937	1,524	6.95	46,641	4,607	9.88	49,524	5,155	10.41	26,743	4,274	15.98	23,220	4,804	20.69
嘉義縣	4,891	1,039	21.24	4,852	339	6.99	13,246	1,203	9.08	29,015	2,803	9.66	34,409	3,445	10.01	20,969	3,626	17.29	11,432	2,379	20.81
屏東縣	9,111	1,424	15.63	7,988	523	6.55	26,434	1,997	7.55	62,368	5,464	8.76	54,132	4,438	8.20	30,955	3,615	11.68	20,985	3,292	15.69
臺東縣	3,351	480	14.32	3,524	297	8.43	7,247	634	8.75	16,848	2,139	12.70	16,193	1,498	9.25	11,115	1,647	14.82	5,468	1,030	18.84
花蓮縣	3,750	993	26.48	3,258	243	7.46	13,887	1,351	9.73	28,845	2,984	10.34	30,736	3,008	9.79	17,581	2,276	12.95	10,042	1,868	18.60
澎湖縣	1,060	162	15.28	1,077	85	7.89	3,502	126	3.60	4,333	234	5.40	5,660	397	7.01	3,709	426	11.49	4,016	836	20.82
基隆市	6,585	2,009	30.51	5,414	427	7.89	18,107	1,318	7.28	61,280	4,889	7.98	28,891	2,948	10.20	14,433	1,910	13.23	6,606	1,282	19.41
新竹市	10,966	2,183	19.91	14,791	754	5.10	21,929	1,442	6.58	31,661	2,555	8.07	25,965	1,603	6.17	15,050	984	6.54	4,935	656	13.29
嘉義市	3,322	692	20.83	3,417	222	6.50	12,874	820	6.37	36,807	3,827	10.40	18,220	1,539	8.45	15,237	2,071	13.59	6,828	1,265	18.53
金門縣	3,994	1,341	33.58	2,667	406	15.22	3,202	214	6.68	2,770	198	7.15	2,588	200	7.73	1,462	173	11.83	1,531	332	21.69
連江縣	374	38	10.16	182	15	8.24	364	12	3.30	123	5	4.07	269	28	10.41	882	170	19.27	145	19	13.10
全國	463,075	123,888	26.75	430,027	30,765	7.15	1,170,851	64,751	5.53	2,134,501	153,928	7.21	1,827,725	123,729	6.77	975,459	80,587	8.26	375,978	59,327	15.78

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 107 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 7,377,616 筆資料分析而得。

## (2). 連續 6 個月低度使用(用電)住宅屋齡屬性分析

表30 107 年度各縣市連續 6 個月低度使用(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 31-40 年(含)			屋齡 41-50 年(含)			屋齡 51 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)	宅數 (11)	低度 宅數 (12)	比例(%) (12)/(11)	宅數 (13)	低度 宅數 (14)	比例(%) (14)/(13)
新北市	92,704	30,004	32.37	107,852	6,605	6.12	245,022	7,772	3.17	428,929	17,710	4.13	343,751	14,165	4.12	187,630	7,658	4.08	34,095	3,731	10.94
臺北市	27,963	8,114	29.02	45,421	2,765	6.09	94,161	2,838	3.01	113,074	4,192	3.71	300,441	10,048	3.34	208,099	9,139	4.39	49,446	4,053	8.20
桃園市	67,888	17,085	25.17	41,603	2,784	6.69	157,299	6,947	4.42	229,691	15,957	6.95	134,413	9,784	7.28	58,818	4,043	6.87	12,729	1,507	11.84
臺中市	65,508	14,343	21.90	55,759	3,466	6.22	159,602	7,556	4.73	342,049	20,238	5.92	184,371	11,069	6.00	72,998	5,985	8.20	25,955	3,723	14.34
臺南市	35,411	7,855	22.18	28,261	1,536	5.44	80,095	3,908	4.88	183,422	12,372	6.75	145,627	8,843	6.07	59,182	5,643	9.53	44,176	7,140	16.16
高雄市	51,392	13,818	26.89	40,699	2,839	6.98	151,545	8,045	5.31	266,336	19,271	7.24	244,130	19,687	8.06	122,938	9,880	8.04	43,081	5,946	13.80
宜蘭縣	14,504	4,934	34.02	11,058	1,049	9.49	22,202	1,973	8.89	48,852	5,537	11.33	36,423	3,678	10.10	19,036	2,367	12.43	9,607	2,159	22.47
新竹縣	19,105	3,909	20.46	18,869	1,116	5.91	30,762	1,721	5.59	40,379	2,865	7.10	26,211	1,633	6.23	13,195	1,004	7.61	8,428	1,331	15.79
苗栗縣	11,581	3,389	29.26	7,617	784	10.29	19,645	2,071	10.54	38,714	2,947	7.61	37,655	2,892	7.68	18,414	1,766	9.59	12,753	2,348	18.41
彰化縣	15,885	3,340	21.03	12,989	808	6.22	45,714	2,897	6.34	85,971	6,482	7.54	74,604	6,218	8.33	40,617	5,234	12.89	26,570	4,828	18.17
南投縣	5,112	1,299	25.41	5,329	608	11.41	22,075	1,613	7.31	36,393	3,096	8.51	33,512	2,748	8.20	16,396	2,049	12.50	13,930	2,388	17.14
雲林縣	8,618	1,605	18.62	7,400	407	5.50	21,937	1,353	6.17	46,641	4,243	9.10	49,524	4,780	9.65	26,743	4,011	15.00	23,220	4,554	19.61
嘉義縣	4,891	1,002	20.49	4,852	301	6.20	13,246	1,107	8.36	29,015	2,589	8.92	34,409	3,200	9.30	20,969	3,433	16.37	11,432	2,270	19.86
屏東縣	9,111	1,344	14.75	7,988	463	5.80	26,434	1,769	6.69	62,368	4,922	7.89	54,132	4,081	7.54	30,955	3,336	10.78	20,985	3,097	14.76
臺東縣	3,351	452	13.49	3,524	276	7.83	7,247	568	7.84	16,848	1,977	11.73	16,193	1,365	8.43	11,115	1,523	13.70	5,468	972	17.78
花蓮縣	3,750	956	25.49	3,258	232	7.12	13,887	1,239	8.92	28,845	2,651	9.19	30,736	2,756	8.97	17,581	2,128	12.10	10,042	1,785	17.78
澎湖縣	1,060	157	14.81	1,077	80	7.43	3,502	113	3.23	4,333	201	4.64	5,660	372	6.57	3,709	401	10.81	4,016	791	19.70
基隆市	6,585	1,944	29.52	5,414	393	7.26	18,107	1,180	6.52	61,280	4,489	7.33	28,891	2,771	9.59	14,433	1,809	12.53	6,606	1,221	18.48
新竹市	10,966	2,119	19.32	14,791	667	4.51	21,929	1,219	5.56	31,661	2,312	7.30	25,965	1,470	5.66	15,050	902	5.99	4,935	620	12.56
嘉義市	3,322	658	19.81	3,417	203	5.94	12,874	736	5.72	36,807	3,394	9.22	18,220	1,425	7.82	15,237	1,951	12.80	6,828	1,193	17.47
金門縣	3,994	1,301	32.57	2,667	370	13.87	3,202	189	5.90	2,770	169	6.10	2,588	186	7.19	1,462	163	11.15	1,531	317	20.71
連江縣	374	32	8.56	182	13	7.14	364	11	3.02	123	5	4.07	269	27	10.04	882	154	17.46	145	19	13.10
全國	463,075	119,660	25.84	430,027	27,765	6.46	1,170,851	56,825	4.85	2,134,501	137,619	6.45	1,827,725	113,198	6.19	975,459	74,579	7.65	375,978	55,993	14.89

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 107 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 7,377,616 筆資料分析而得。

## (3). 連續 8 個月低度使用(用電)住宅屋齡屬性分析

表31 107 年度各縣市連續 8 個月低度使用(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 31-40 年(含)			屋齡 41-50 年(含)			屋齡 51 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)	宅數 (11)	低度 宅數 (12)	比例(%) (12)/(11)	宅數 (13)	低度 宅數 (14)	比例(%) (14)/(13)
新北市	92,704	29,601	31.93	107,852	6,180	5.73	245,022	7,164	2.92	428,929	16,688	3.89	343,751	13,439	3.91	187,630	7,294	3.89	34,095	3,614	10.60
臺北市	27,963	7,953	28.44	45,421	2,593	5.71	94,161	2,568	2.73	113,074	3,889	3.44	300,441	9,368	3.12	208,099	8,598	4.13	49,446	3,865	7.82
桃園市	67,888	16,775	24.71	41,603	2,642	6.35	157,299	6,448	4.10	229,691	15,045	6.55	134,413	9,305	6.92	58,818	3,859	6.56	12,729	1,452	11.41
臺中市	65,508	14,026	21.41	55,759	3,306	5.93	159,602	7,051	4.42	342,049	18,981	5.55	184,371	10,483	5.69	72,998	5,684	7.79	25,955	3,612	13.92
臺南市	35,411	7,725	21.82	28,261	1,468	5.19	80,095	3,674	4.59	183,422	11,678	6.37	145,627	8,396	5.77	59,182	5,415	9.15	44,176	6,884	15.58
高雄市	51,392	13,592	26.45	40,699	2,696	6.62	151,545	7,514	4.96	266,336	18,211	6.84	244,130	18,726	7.67	122,938	9,450	7.69	43,081	5,729	13.30
宜蘭縣	14,504	4,839	33.36	11,058	998	9.03	22,202	1,890	8.51	48,852	5,305	10.86	36,423	3,565	9.79	19,036	2,287	12.01	9,607	2,117	22.04
新竹縣	19,105	3,849	20.15	18,869	1,050	5.56	30,762	1,603	5.21	40,379	2,699	6.68	26,211	1,562	5.96	13,195	967	7.33	8,428	1,296	15.38
苗栗縣	11,581	3,340	28.84	7,617	747	9.81	19,645	1,938	9.87	38,714	2,790	7.21	37,655	2,780	7.38	18,414	1,698	9.22	12,753	2,283	17.90
彰化縣	15,885	3,290	20.71	12,989	771	5.94	45,714	2,752	6.02	85,971	6,195	7.21	74,604	5,960	7.99	40,617	5,044	12.42	26,570	4,682	17.62
南投縣	5,112	1,274	24.92	5,329	583	10.94	22,075	1,533	6.94	36,393	2,943	8.09	33,512	2,639	7.87	16,396	1,977	12.06	13,930	2,308	16.57
雲林縣	8,618	1,573	18.25	7,400	391	5.28	21,937	1,254	5.72	46,641	4,045	8.67	49,524	4,595	9.28	26,743	3,875	14.49	23,220	4,386	18.89
嘉義縣	4,891	981	20.06	4,852	275	5.67	13,246	1,042	7.87	29,015	2,469	8.51	34,409	3,077	8.94	20,969	3,314	15.80	11,432	2,211	19.34
屏東縣	9,111	1,299	14.26	7,988	446	5.58	26,434	1,659	6.28	62,368	4,631	7.43	54,132	3,888	7.18	30,955	3,197	10.33	20,985	2,970	14.15
臺東縣	3,351	441	13.16	3,524	265	7.52	7,247	539	7.44	16,848	1,912	11.35	16,193	1,297	8.01	11,115	1,446	13.01	5,468	943	17.25
花蓮縣	3,750	931	24.83	3,258	224	6.88	13,887	1,187	8.55	28,845	2,488	8.63	30,736	2,610	8.49	17,581	2,036	11.58	10,042	1,727	17.20
澎湖縣	1,060	154	14.53	1,077	76	7.06	3,502	108	3.08	4,333	190	4.38	5,660	351	6.20	3,709	381	10.27	4,016	775	19.30
基隆市	6,585	1,899	28.84	5,414	371	6.85	18,107	1,106	6.11	61,280	4,266	6.96	28,891	2,664	9.22	14,433	1,740	12.06	6,606	1,195	18.09
新竹市	10,966	2,080	18.97	14,791	625	4.23	21,929	1,134	5.17	31,661	2,179	6.88	25,965	1,403	5.40	15,050	856	5.69	4,935	605	12.26
嘉義市	3,322	641	19.30	3,417	197	5.77	12,874	690	5.36	36,807	3,210	8.72	18,220	1,365	7.49	15,237	1,874	12.30	6,828	1,155	16.92
金門縣	3,994	1,279	32.02	2,667	352	13.20	3,202	184	5.75	2,770	157	5.67	2,588	179	6.92	1,462	156	10.67	1,531	306	19.99
連江縣	374	31	8.29	182	13	7.14	364	11	3.02	123	4	3.25	269	26	9.67	882	146	16.55	145	17	11.72
全國	463,075	117,573	25.39	430,027	26,269	6.11	1,170,851	53,049	4.53	2,134,501	129,975	6.09	1,827,725	107,678	5.89	975,459	71,294	7.31	375,978	54,132	14.40

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 107 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 7,377,616 筆資料分析而得。

## (4). 連續 10 個月低度使用(用電)住宅屋齡屬性分析

表32 107 年度各縣市連續 10 個月低度使用(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 31-40 年(含)			屋齡 41-50 年(含)			屋齡 51 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)	宅數 (11)	低度 宅數 (12)	比例(%) (12)/(11)	宅數 (13)	低度 宅數 (14)	比例(%) (14)/(13)
新北市	92,704	29,203	31.50	107,852	5,846	5.42	245,022	6,635	2.71	428,929	15,625	3.64	343,751	12,742	3.71	187,630	6,926	3.69	34,095	3,510	10.29
臺北市	27,963	7,783	27.83	45,421	2,427	5.34	94,161	2,326	2.47	113,074	3,586	3.17	300,441	8,739	2.91	208,099	8,098	3.89	49,446	3,692	7.47
桃園市	67,888	16,473	24.26	41,603	2,448	5.88	157,299	5,967	3.79	229,691	14,142	6.16	134,413	8,861	6.59	58,818	3,676	6.25	12,729	1,405	11.04
臺中市	65,508	13,745	20.98	55,759	3,141	5.63	159,602	6,652	4.17	342,049	17,805	5.21	184,371	9,996	5.42	72,998	5,444	7.46	25,955	3,502	13.49
臺南市	35,411	7,607	21.48	28,261	1,405	4.97	80,095	3,466	4.33	183,422	11,038	6.02	145,627	7,997	5.49	59,182	5,207	8.80	44,176	6,680	15.12
高雄市	51,392	13,412	26.10	40,699	2,574	6.32	151,545	7,079	4.67	266,336	17,305	6.50	244,130	17,916	7.34	122,938	9,078	7.38	43,081	5,544	12.87
宜蘭縣	14,504	4,754	32.78	11,058	954	8.63	22,202	1,789	8.06	48,852	5,080	10.40	36,423	3,428	9.41	19,036	2,218	11.65	9,607	2,050	21.34
新竹縣	19,105	3,782	19.80	18,869	992	5.26	30,762	1,493	4.85	40,379	2,551	6.32	26,211	1,483	5.66	13,195	916	6.94	8,428	1,254	14.88
苗栗縣	11,581	3,290	28.41	7,617	722	9.48	19,645	1,854	9.44	38,714	2,635	6.81	37,655	2,633	6.99	18,414	1,610	8.74	12,753	2,204	17.28
彰化縣	15,885	3,225	20.30	12,989	742	5.71	45,714	2,628	5.75	85,971	5,920	6.89	74,604	5,674	7.61	40,617	4,865	11.98	26,570	4,511	16.98
南投縣	5,112	1,252	24.49	5,329	558	10.47	22,075	1,439	6.52	36,393	2,781	7.64	33,512	2,497	7.45	16,396	1,900	11.59	13,930	2,233	16.03
雲林縣	8,618	1,545	17.93	7,400	368	4.97	21,937	1,181	5.38	46,641	3,849	8.25	49,524	4,402	8.89	26,743	3,730	13.95	23,220	4,249	18.30
嘉義縣	4,891	969	19.81	4,852	261	5.38	13,246	991	7.48	29,015	2,354	8.11	34,409	2,945	8.56	20,969	3,232	15.41	11,432	2,150	18.81
屏東縣	9,111	1,268	13.92	7,988	411	5.15	26,434	1,568	5.93	62,368	4,383	7.03	54,132	3,700	6.84	30,955	3,072	9.92	20,985	2,870	13.68
臺東縣	3,351	420	12.53	3,524	249	7.07	7,247	508	7.01	16,848	1,815	10.77	16,193	1,221	7.54	11,115	1,385	12.46	5,468	906	16.57
花蓮縣	3,750	900	24.00	3,258	215	6.60	13,887	1,126	8.11	28,845	2,287	7.93	30,736	2,472	8.04	17,581	1,963	11.17	10,042	1,661	16.54
澎湖縣	1,060	153	14.43	1,077	72	6.69	3,502	98	2.80	4,333	180	4.15	5,660	337	5.95	3,709	371	10.00	4,016	751	18.70
基隆市	6,585	1,852	28.12	5,414	352	6.50	18,107	1,028	5.68	61,280	4,035	6.58	28,891	2,535	8.77	14,433	1,680	11.64	6,606	1,148	17.38
新竹市	10,966	2,044	18.64	14,791	589	3.98	21,929	1,059	4.83	31,661	2,057	6.50	25,965	1,317	5.07	15,050	810	5.38	4,935	584	11.83
嘉義市	3,322	623	18.75	3,417	188	5.50	12,874	651	5.06	36,807	3,046	8.28	18,220	1,315	7.22	15,237	1,805	11.85	6,828	1,120	16.40
金門縣	3,994	1,256	31.45	2,667	335	12.56	3,202	172	5.37	2,770	150	5.42	2,588	170	6.57	1,462	152	10.40	1,531	292	19.07
連江縣	374	31	8.29	182	12	6.59	364	10	2.75	123	3	2.44	269	26	9.67	882	139	15.76	145	16	11.03
全國	463,075	115,587	24.96	430,027	24,861	5.78	1,170,851	49,720	4.25	2,134,501	122,627	5.74	1,827,725	102,406	5.60	975,459	68,277	7.00	375,978	52,332	13.92

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 107 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 7,377,616 筆資料分析而得。

## (5). 連續 12 個月低度使用(用電)住宅屋齡屬性分析

表33 107 年度各縣市連續 12 個月低度使用(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 31-40 年(含)			屋齡 41-50 年(含)			屋齡 51 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)	宅數 (11)	低度 宅數 (12)	比例(%) (12)/(11)	宅數 (13)	低度 宅數 (14)	比例(%) (14)/(13)
新北市	92,704	28,910	31.19	107,852	5,623	5.21	245,022	6,253	2.55	428,929	14,898	3.47	343,751	12,203	3.55	187,630	6,656	3.55	34,095	3,435	10.07
臺北市	27,963	7,686	27.49	45,421	2,316	5.10	94,161	2,161	2.30	113,074	3,365	2.98	300,441	8,306	2.76	208,099	7,751	3.72	49,446	3,558	7.20
桃園市	67,888	16,293	24.00	41,603	2,365	5.68	157,299	5,665	3.60	229,691	13,496	5.88	134,413	8,542	6.36	58,818	3,541	6.02	12,729	1,362	10.70
臺中市	65,508	13,527	20.65	55,759	3,043	5.46	159,602	6,327	3.96	342,049	16,969	4.96	184,371	9,616	5.22	72,998	5,286	7.24	25,955	3,423	13.19
臺南市	35,411	7,501	21.18	28,261	1,361	4.82	80,095	3,324	4.15	183,422	10,593	5.78	145,627	7,718	5.30	59,182	5,070	8.57	44,176	6,542	14.81
高雄市	51,392	13,264	25.81	40,699	2,488	6.11	151,545	6,766	4.46	266,336	16,632	6.24	244,130	17,262	7.07	122,938	8,789	7.15	43,081	5,423	12.59
宜蘭縣	14,504	4,690	32.34	11,058	927	8.38	22,202	1,717	7.73	48,852	4,906	10.04	36,423	3,314	9.10	19,036	2,150	11.29	9,607	2,010	20.92
新竹縣	19,105	3,736	19.56	18,869	956	5.07	30,762	1,401	4.55	40,379	2,453	6.07	26,211	1,434	5.47	13,195	888	6.73	8,428	1,226	14.55
苗栗縣	11,581	3,262	28.17	7,617	692	9.08	19,645	1,765	8.98	38,714	2,535	6.55	37,655	2,531	6.72	18,414	1,555	8.44	12,753	2,155	16.90
彰化縣	15,885	3,189	20.08	12,989	722	5.56	45,714	2,530	5.53	85,971	5,721	6.65	74,604	5,513	7.39	40,617	4,754	11.70	26,570	4,440	16.71
南投縣	5,112	1,236	24.18	5,329	536	10.06	22,075	1,393	6.31	36,393	2,670	7.34	33,512	2,425	7.24	16,396	1,841	11.23	13,930	2,189	15.71
雲林縣	8,618	1,520	17.64	7,400	362	4.89	21,937	1,141	5.20	46,641	3,733	8.00	49,524	4,291	8.66	26,743	3,647	13.64	23,220	4,158	17.91
嘉義縣	4,891	961	19.65	4,852	251	5.17	13,246	960	7.25	29,015	2,288	7.89	34,409	2,858	8.31	20,969	3,170	15.12	11,432	2,118	18.53
屏東縣	9,111	1,252	13.74	7,988	400	5.01	26,434	1,502	5.68	62,368	4,224	6.77	54,132	3,556	6.57	30,955	2,977	9.62	20,985	2,797	13.33
臺東縣	3,351	413	12.32	3,524	241	6.84	7,247	484	6.68	16,848	1,735	10.30	16,193	1,180	7.29	11,115	1,348	12.13	5,468	877	16.04
花蓮縣	3,750	887	23.65	3,258	206	6.32	13,887	1,083	7.80	28,845	2,161	7.49	30,736	2,366	7.70	17,581	1,891	10.76	10,042	1,623	16.16
澎湖縣	1,060	149	14.06	1,077	72	6.69	3,502	96	2.74	4,333	173	3.99	5,660	325	5.74	3,709	367	9.89	4,016	742	18.48
基隆市	6,585	1,836	27.88	5,414	339	6.26	18,107	982	5.42	61,280	3,887	6.34	28,891	2,450	8.48	14,433	1,627	11.27	6,606	1,121	16.97
新竹市	10,966	2,025	18.47	14,791	554	3.75	21,929	1,012	4.61	31,661	1,951	6.16	25,965	1,270	4.89	15,050	779	5.18	4,935	567	11.49
嘉義市	3,322	611	18.39	3,417	179	5.24	12,874	636	4.94	36,807	2,906	7.90	18,220	1,263	6.93	15,237	1,760	11.55	6,828	1,101	16.12
金門縣	3,994	1,243	31.12	2,667	328	12.30	3,202	166	5.18	2,770	145	5.23	2,588	162	6.26	1,462	150	10.26	1,531	281	18.35
連江縣	374	29	7.75	182	12	6.59	364	10	2.75	123	3	2.44	269	26	9.67	882	133	15.08	145	16	11.03
全國	463,075	114,220	24.67	430,027	23,973	5.57	1,170,851	47,374	4.05	2,134,501	117,444	5.50	1,827,725	98,611	5.40	975,459	66,130	6.78	375,978	51,164	13.61

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 107 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 7,377,616 筆資料分析而得。



### 第三節 新建餘屋(待售)住宅計算結果與屬性分析

#### 一、 101 年度第 1 季至 108 年度第 2 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

表34 101 年度第 1 季至 108 年第 2 季全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果

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

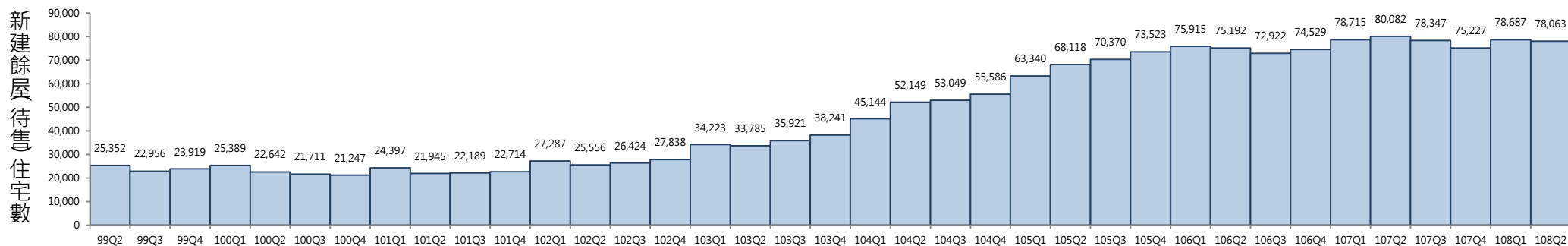


圖25 99 年第 2 季至 108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅數長條圖

資料來源：本研究案自行整理

## (二) 六都歷年新建餘屋(待售)住宅比率折線圖

以六都新建餘屋(待售)住宅變化趨勢觀察，新北市自 107 年第 1 季起宅數大幅度增加，第 3、4 季數量下降，108 年第 1 季再度緩升，第 2 季小幅度下降，桃園市、高雄市皆呈現 107 年度第 3、4 季宅數減少，108 年度第 1 季宅數增加，第 2 季小幅減少之趨勢，臺中市自 108 年第 1 季起小幅度上升，臺南市自 108 年第 1 季起小幅度上升，目前略高於臺北市水準，臺北市自 108 年起多維持在 5,200 宅水準。

表35 102 年度第 1 季至 108 年度第 2 季六都新建餘屋(待售)住宅數分布狀況

縣市	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2
新北市	6,834	6,130	6,108	6,159	8,237	8,296	8,335	8,956	9,963	11,245	11,487	12,023	12,739	12,619	12,506	14,548	13,886	14,060	13,571	13,783	15,048	17,087	16,228	15,500	16,272	15,857
臺北市	2,511	2,618	2,672	2,639	3,092	3,101	3,149	3,190	3,684	4,143	4,106	4,016	4,519	4,743	4,880	4,878	4,824	4,969	5,195	5,612	5,135	5,066	4,999	5,415	5,287	5,266
桃園市	1,954	2,315	2,395	2,949	4,017	3,940	4,272	4,698	6,111	7,326	7,505	7,852	9,961	11,739	12,730	12,928	13,989	13,531	13,159	13,558	13,515	12,623	12,408	12,165	12,651	12,106
臺中市	2,543	2,749	2,795	3,124	3,754	3,695	4,095	4,057	5,009	5,861	6,425	6,677	7,786	7,857	7,738	8,125	8,538	8,684	8,396	8,841	8,847	8,837	8,956	8,260	9,132	9,367
臺南市	1,736	1,572	1,826	1,875	2,251	2,166	2,225	2,206	2,627	3,124	3,287	3,339	3,626	3,418	3,816	3,779	4,035	4,167	4,062	4,186	5,118	5,270	4,969	4,562	5,448	5,338
高雄市	4,352	3,393	3,424	3,789	4,897	4,829	5,883	6,722	8,269	8,719	8,593	9,262	10,847	12,211	12,246	12,558	12,485	12,058	11,635	11,180	11,406	11,343	11,115	10,694	10,990	10,289

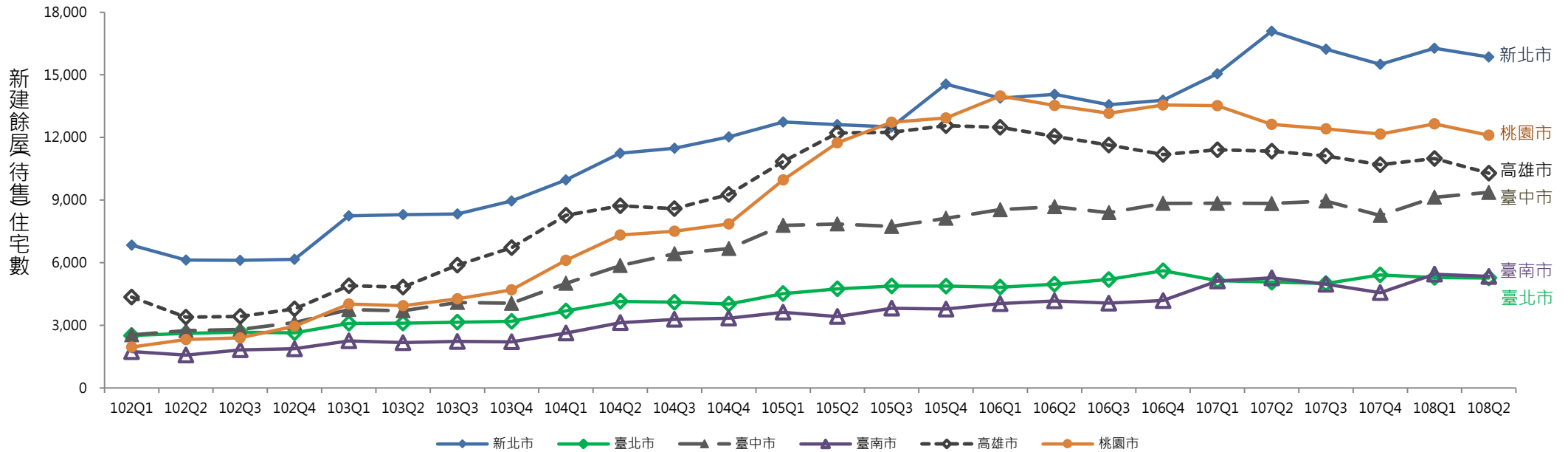


圖26 102 年第 1 季至 108 年第 2 季六都新建餘屋(待售)住宅宅數折線圖

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

## (一) 107 年第 3 季至 108 年第 2 季全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果

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

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

表36 107 年第 3 季至 108 年第 2 季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅分布

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

資料來源：本研究案自行整理

### 三、107 年第 3 季至 108 年第 2 季六都與新竹縣市行政區新建餘屋(待售)住宅計算結果

#### (一) 臺北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

臺北市 107 年度第 3 季至 108 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅數量呈現先上升再下降的趨勢，由 107 年第 3 季的 4,999 宅上升至第 4 季的 5,415 宅，108 年第 1 季則降至 5,287 宅，第 2 季再降至 5,266 宅。

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

表37 107 年第 3 季至 108 年第 2 季臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

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

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

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

表38 107 年第 3 季至 108 年第 2 季新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

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

資料來源：本研究案自行整理

### (三) 桃園市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

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

整體而言，108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為中壢區、桃園區、龜山區、八德區。

表 39 107 年第 3 季至 108 年第 2 季桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

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

資料來源：本研究案自行整理

**(四) 新竹縣、市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果**

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

整體而言，宅數較多的行政區為竹北市與新竹市。

表40 107 年第 3 季至 108 年第 2 季新竹縣、市行政區新建餘屋(待售)住宅數

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

資料來源：本研究案自行整理

**(五) 臺中市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果**

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

整體而言，宅數較多的行政區為西屯區、北屯區、南屯區。

表41 107 年第 3 季至 108 年第 2 季臺中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

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

資料來源：本研究案自行整理



## (六) 臺南市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

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

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

表42 107 年第 3 季至 108 年第 2 季臺南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

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

資料來源：本研究案自行整理

**(七) 高雄市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果**

高雄市 107 年度第 3 季至 108 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅數呈現緩降後上升再緩降的趨勢，由 107 年第 3 季的 11,115 宅降至第 4 季的 10,694 宅，108 年第 1 季上升至 10,990 宅，第 2 季則為 10,289 宅。108 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為左營區、三民區、楠梓區與鼓山區。

表43 107 年第 3 季至 108 年第 2 季高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

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

資料來源：本研究案自行整理

## 四、108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅屬性分析

考量篇幅，各屬性僅以 108 年度第 2 季為主，107 年第 3、4 季與 108 年第 1 季屬性分析結果於本報告書之附件二所示。

## (一) 108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅屋齡、總樓層、面積屬性分析

## 1. 「面積」屬性分析結果

表44 108 年第 2 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	5,104	7,622	1,863	1,141	127	15,857
臺北市	2,322	1,900	518	444	82	5,266
桃園市	3,371	6,697	909	857	272	12,106
臺中市	1,453	4,549	1,646	1,311	408	9,367
臺南市	636	1,324	2,047	973	358	5,338
高雄市	3,109	3,987	1,491	1,344	358	10,289
宜蘭縣	867	241	520	487	72	2,187
新竹縣	643	1,236	697	557	79	3,212
苗栗縣	543	1,229	397	357	48	2,574
彰化縣	130	306	1,314	659	154	2,563
南投縣	185	93	275	251	42	846
雲林縣	37	97	614	346	61	1,155
嘉義縣	148	26	278	106	19	577
屏東縣	205	98	377	382	43	1,105
臺東縣	3	8	42	106	18	177
花蓮縣	157	72	70	302	113	714
澎湖縣	6	10	15	60	23	114
基隆市	589	1,283	166	81	26	2,145
新竹市	457	574	225	192	57	1,505
嘉義市	26	50	109	158	51	394
金門縣	260	211	66	29	6	572
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	20,251	31,613	13,639	10,143	2,417	78,063

資料來源：本研究案自行整理

## 2. 「屋齡」屬性分析結果

表45 104 年至 108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」屬性分析

屋齡	104 年度第 1 季		104 年度第 2 季		104 年度第 3 季		104 年度第 4 季	
	戶數	比率(%)	戶數	比率(%)	戶數	比率(%)	戶數	比率(%)
屋齡 30 天內	9,132	20.23	10,030	19.23	5,238	9.87	6,980	12.56
屋齡 31 ~ 60 天內	5,060	11.21	8,208	15.74	8,581	16.18	4,590	8.26
屋齡 61 ~ 90 天內	3,692	8.18	4,597	8.82	7,339	13.83	7,744	13.93
屋齡 1 年(含)內	20,172	44.68	26,291	50.42	25,398	47.88	25,685	46.21
屋齡 1 ~ 2 年(含)	12,459	27.60	12,076	23.16	13,221	24.92	13,411	24.13
屋齡 2 ~ 3 年(含)	5,959	13.20	7,083	13.58	7,742	14.59	9,238	16.62
屋齡 3 ~ 4 年(含)	3,618	8.01	3,784	7.26	3,170	5.98	3,619	6.51
屋齡 4 ~ 5 年(含)	2,936	6.50	2,915	5.59	3,518	6.63	3,633	6.54
合計	45,144	100.00	52,149	100.00	53,049	100.00	55,586	100.00
屋齡	105 年度第 1 季		105 年度第 2 季		105 年度第 3 季		105 年度第 4 季	
	戶數	比率(%)	戶數	比率(%)	戶數	比率(%)	戶數	比率(%)
屋齡 30 天內	10,885	17.19	10,451	15.34	8,080	11.48	9,356	12.73
屋齡 31 ~ 60 天內	6,517	10.29	9,309	13.67	9,308	13.23	6,392	8.69
屋齡 61 ~ 90 天內	4,340	6.85	5,698	8.36	8,344	11.86	8,432	11.47
屋齡 1 年(含)內	29,112	45.96	29,397	43.16	30,840	43.83	31,668	43.07
屋齡 1 ~ 2 年(含)	14,174	22.38	18,251	26.79	18,430	26.19	18,902	25.71
屋齡 2 ~ 3 年(含)	11,035	17.42	10,315	15.14	11,016	15.65	11,106	15.11
屋齡 3 ~ 4 年(含)	5,537	8.74	6,577	9.66	7,133	10.14	8,439	11.48
屋齡 4 ~ 5 年(含)	3,482	5.50	3,578	5.25	2,951	4.19	3,408	4.64
合計	63,340	100.00	68,118	100.00	70,370	100.00	73,523	100.00
屋齡	106 年度第 1 季		106 年度第 2 季		106 年度第 3 季		106 年度第 4 季	
	戶數	比率(%)	戶數	比率(%)	戶數	比率(%)	戶數	比率(%)
屋齡 30 天內	8,029	10.58	5,565	7.40	4,273	5.86	8,219	11.03
屋齡 31 ~ 60 天內	7,990	10.52	6,821	9.07	4,581	6.28	3,446	4.62
屋齡 61 ~ 90 天內	5,654	7.45	7,054	9.38	5,907	8.10	4,050	5.43
屋齡 1 年(含)內	29,541	38.91	24,424	32.48	21,046	28.86	20,795	27.90
屋齡 1 ~ 2 年(含)	20,370	26.83	20,833	27.71	20,534	28.16	21,009	28.19
屋齡 2 ~ 3 年(含)	10,876	14.33	14,578	19.39	15,068	20.66	15,285	20.51
屋齡 3 ~ 4 年(含)	9,896	13.04	9,113	12.12	9,550	13.10	9,551	12.82
屋齡 4 ~ 5 年(含)	5,232	6.89	6,244	8.30	6,724	9.22	7,889	10.59
合計	75,915	100.00	75,192	100.00	72,922	100.00	74,529	100.00
屋齡	107 年度第 1 季		107 年度第 2 季		107 年度第 3 季		107 年度第 4 季	
	戶數	比率(%)	戶數	比率(%)	戶數	比率(%)	戶數	比率(%)
屋齡 30 天內	11,622	14.76	8,313	10.38	6,171	8.20	6,171	8.20
屋齡 31 ~ 60 天內	7,035	8.94	10,114	12.63	4,552	6.05	4,552	6.05
屋齡 61 ~ 90 天內	2,180	2.77	5,990	7.48	5,467	7.27	5,467	7.27
屋齡 1 年(含)內	24,596	31.25	26,231	32.76	22,467	29.87	22,467	29.87
屋齡 1 ~ 2 年(含)	19,455	24.72	16,150	20.17	13,126	17.45	13,126	17.45
屋齡 2 ~ 3 年(含)	16,498	20.96	16,801	20.98	17,076	22.70	17,076	22.70
屋齡 3 ~ 4 年(含)	8,969	11.39	12,548	15.67	13,804	18.35	13,804	18.35
屋齡 4 ~ 5 年(含)	9,197	11.68	8,352	10.43	8,754	11.64	8,754	11.64
合計	78,715	100.00	80,082	100.00	75,227	100.00	75,227	100.00
屋齡	108 年度第 1 季		108 年度第 2 季		108 年度第 3 季		108 年度第 4 季	
	戶數	比率(%)	戶數	比率(%)	戶數	比率(%)	戶數	比率(%)
屋齡 30 天內	12,959	16.47	7,304	9.36	---	---	---	---
屋齡 31 ~ 60 天內	4,917	6.25	10,409	13.33	---	---	---	---
屋齡 61 ~ 90 天內	3,670	4.66	3,938	5.04	---	---	---	---
屋齡 1 年(含)內	25,987	33.03	24,785	31.75	---	---	---	---
屋齡 1 ~ 2 年(含)	13,895	17.66	13,808	17.69	---	---	---	---
屋齡 2 ~ 3 年(含)	15,869	20.17	13,075	16.75	---	---	---	---
屋齡 3 ~ 4 年(含)	14,862	18.89	14,950	19.15	---	---	---	---
屋齡 4 ~ 5 年(含)	8,074	10.26	11,445	14.66	---	---	---	---
合計	78,687	100.00	78,063	100.00	---	---	---	---

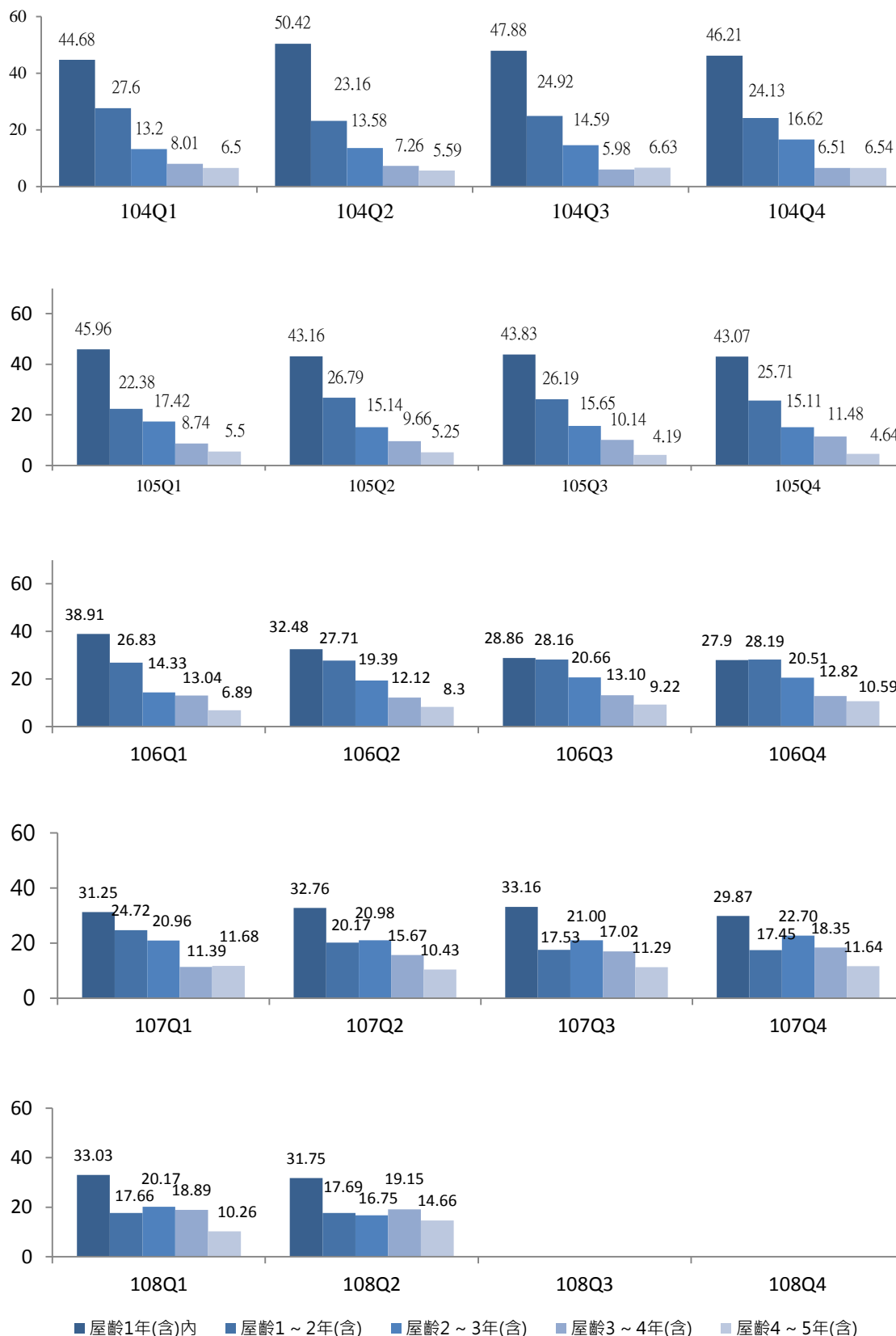


圖27 104年第1季至108年第2季屋齡分布狀況

資料來源：本研究案自行整理

就不同屋齡占各季新建餘屋(待售)住宅之比率分布而言，過去新建餘屋(待售)住宅的屋齡結構多以屋齡 1 年以內之新成屋為主，比率約占當季新建餘屋(待售)住宅的 40%-50%，自 106 年度第 1 季起，比率結構開始出現變化，由 105 年度第 4 季的 43.07%下降至 106 年度第 4 季的 27.9%，107 年度則小部分上升至 30%左右，108 年度第 1、2 季同為 30%之水準。

表46 108 年第 2 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	5,337	3,280	2,754	2,075	2,411	15,857
臺北市	1,773	826	820	908	939	5,266
桃園市	3,833	1,995	1,961	3,052	1,265	12,106
臺中市	3,403	1,213	1,758	1,768	1,225	9,367
臺南市	2,110	1,158	807	727	536	5,338
高雄市	2,845	1,120	1,524	2,461	2,339	10,289
宜蘭縣	716	564	411	208	288	2,187
新竹縣	718	488	693	837	476	3,212
苗栗縣	657	523	683	427	284	2,574
彰化縣	878	636	293	390	366	2,563
南投縣	367	205	109	85	80	846
雲林縣	491	190	187	103	184	1,155
嘉義縣	118	94	57	126	182	577
屏東縣	444	129	144	158	230	1,105
臺東縣	41	69	22	19	26	177
花蓮縣	225	132	166	122	69	714
澎湖縣	4	98	4	2	6	114
基隆市	248	798	99	931	69	2,145
新竹市	408	121	318	289	369	1,505
嘉義市	110	39	128	64	53	394
金門縣	59	130	137	198	48	572
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	24,785	13,808	13,075	14,950	11,445	78,063

資料來源：本研究案自行整理

## 3. 「總樓層」屬性分析結果

表47 108年第2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	130	413	2,812	12,502	15,857
臺北市	16	343	2,021	2,886	5,266
桃園市	289	1,415	2,241	8,161	12,106
臺中市	727	1,841	1,705	5,094	9,367
臺南市	1,077	1,729	624	1,908	5,338
高雄市	565	980	554	8,190	10,289
宜蘭縣	853	334	390	610	2,187
新竹縣	286	965	475	1,486	3,212
苗栗縣	349	708	729	788	2,574
彰化縣	1,137	1,177	62	187	2,563
南投縣	238	390	218	0	846
雲林縣	739	410	5	1	1,155
嘉義縣	302	248	27	0	577
屏東縣	653	380	70	2	1,105
臺東縣	126	50	1	0	177
花蓮縣	224	270	220	0	714
澎湖縣	82	27	5	0	114
基隆市	13	112	165	1,855	2,145
新竹市	54	424	433	594	1,505
嘉義市	141	201	31	21	394
金門縣	429	42	101	0	572
連江縣	0	0	0	0	0
總計	8,430	12,459	12,889	44,285	78,063

資料來源：本研究案自行整理

## 4. 「權利人類別」屬性分析結果

表48 108 年第 2 季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「權利人類別」區分統計

縣市/ 權利人類別	自然人	本國私法人	銀行法人	總計
新北市	777	14,487	593	15,857
台北市	627	3,980	659	5,266
桃園市	286	11,594	226	12,106
台中市	308	9,011	48	9,367
台南市	72	5,251	15	5,338
高雄市	106	10,142	41	10,289
宜蘭縣	133	2,049	5	2,187
新竹縣	82	3,109	21	3,212
苗栗縣	40	2,528	6	2,574
彰化縣	145	2,406	12	2,563
南投縣	28	815	3	846
雲林縣	52	1,101	2	1,155
嘉義縣	26	550	1	577
屏東縣	123	976	6	1,105
台東縣	16	161	0	177
花蓮縣	29	683	2	714
澎湖縣	22	91	1	114
基隆市	21	2,120	4	2,145
新竹市	37	1,417	51	1,505
嘉義市	11	381	2	394
金門縣	121	451	0	572
連江縣	0	0	0	0
總計	3,062	73,303	1,698	78,063

資料來源：本研究案自行整理



## 第四章 細緻化低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售) 住宅空間分析尺度至村里

### 第一節 細緻化空間尺度至「村里」之分析方式

歸納圖資產製過程如下：

- 步驟一、取得低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅所屬之「房屋座落村里名稱」
- 步驟二、利用「房屋座落村里名稱」欄位將低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅與「全國村里圖資」結合
- 步驟三、產製當年底度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅相關空間分布圖資

由上述步驟可知核心工作項目為『取得低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅「房屋座落村里名稱」』與『取得對應全國村里圖資』。後續依「資料面項」與「圖資面項」兩部分說明：

#### 一、依房屋稅籍地址欄位取得「房屋座落村里名稱」

本研究由「房屋稅籍資料」出發，利用房屋稅籍中文主檔資料表之地址欄位，依村、里關鍵字切割房屋所屬之村里，參考內政部戶政司之「村里代碼」與「政府資料開放平臺」下載之「村里界圖(TWD97 經緯度)」進行後續分析，資料顯示，目前全國共 7,760 個村里。

#### 二、依「房屋座落村里名稱」結合全國村里界圖產製各項村里面量圖資

如前述，本研究使用自「政府資料開放平臺」網站下載之「村里界圖(TWD97 經緯度)」，詮釋資料更新時間為 108 年 7 月 31 日。

## 第二節 細緻化空間尺度至「村里」之分析結果

### 一、低度使用(用電)住宅村里空間尺度作圖結果

#### (一) 107 年度低度使用(用電)住宅比率作圖結果(色塊愈深、比率愈高)



圖28 107 年度低度使用(用電)住宅比率分布圖

(二) 107 年低度使用(用電)住宅宅數作圖結果(色塊愈深、宅數愈多)

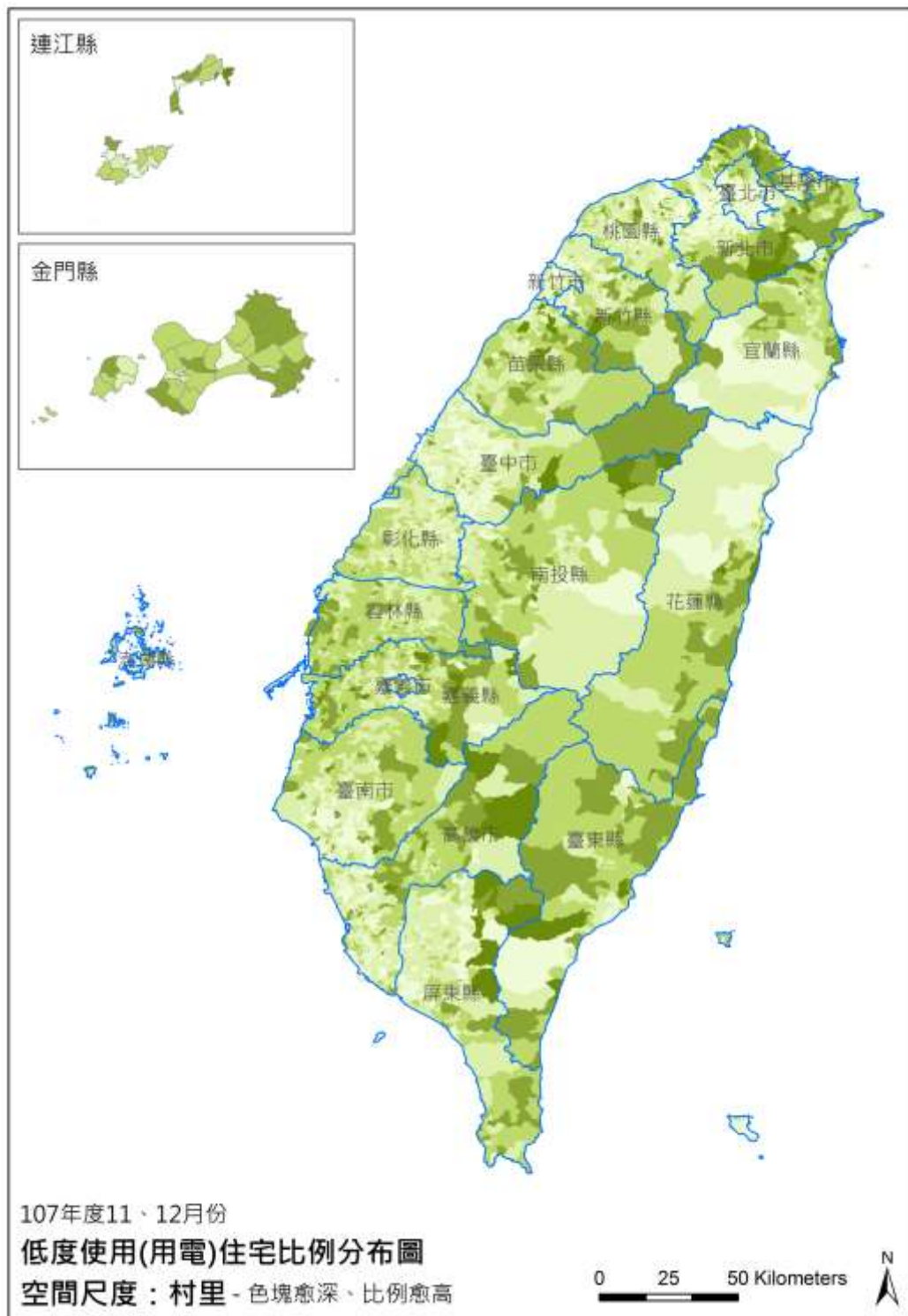


圖29 107 年低度使用(用電)住宅宅數分布圖

## 二、新建餘屋(待售)住宅村里空間尺度作圖結果

### (一) 107 年度第 3 季村里空間尺度 GIS 作圖結果(色塊愈深、宅數愈多)

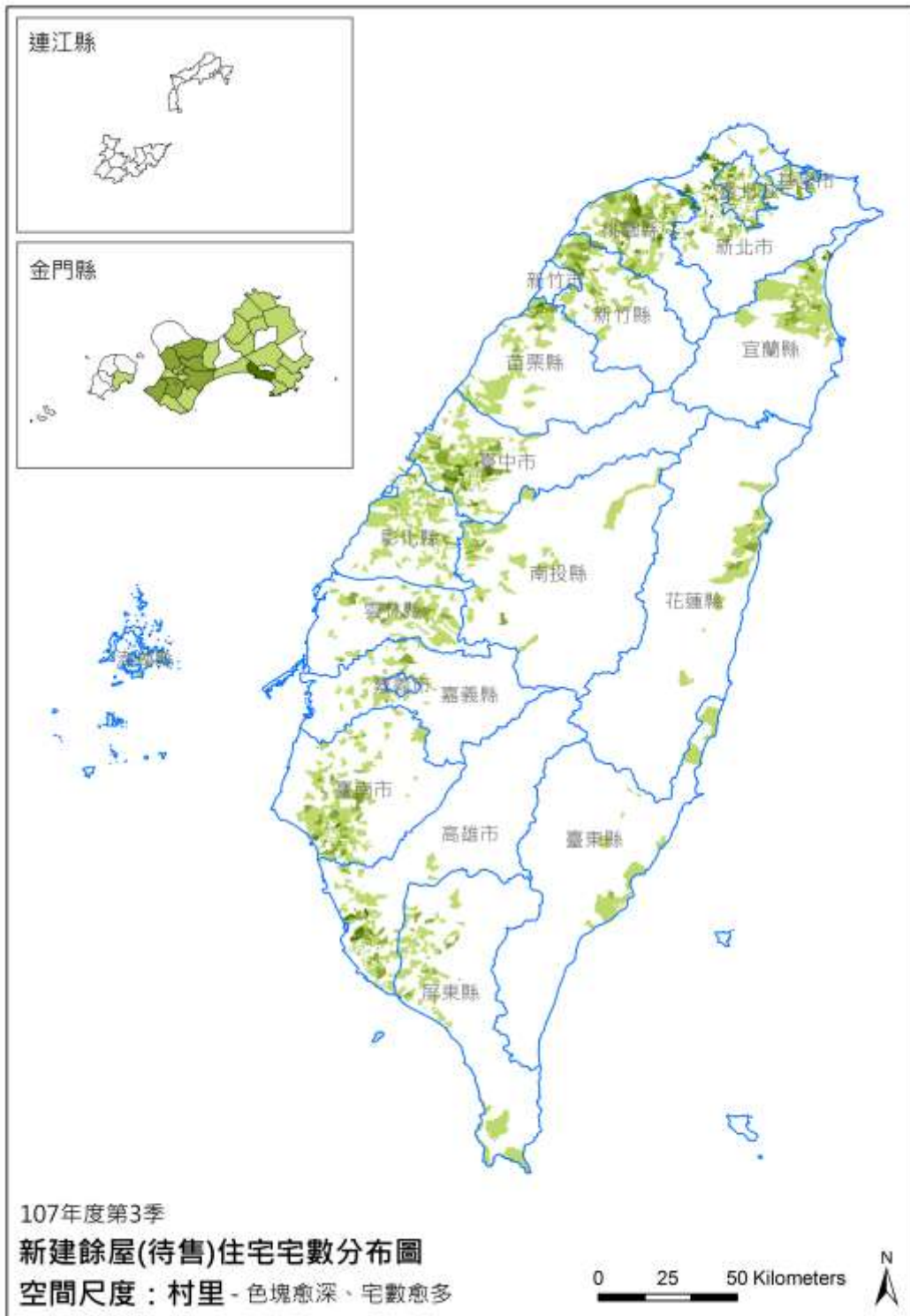


圖30 107 年第 3 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖

(二) 107 年度第 4 季村里空間尺度 GIS 作圖結果(色塊愈深、宅數愈多)

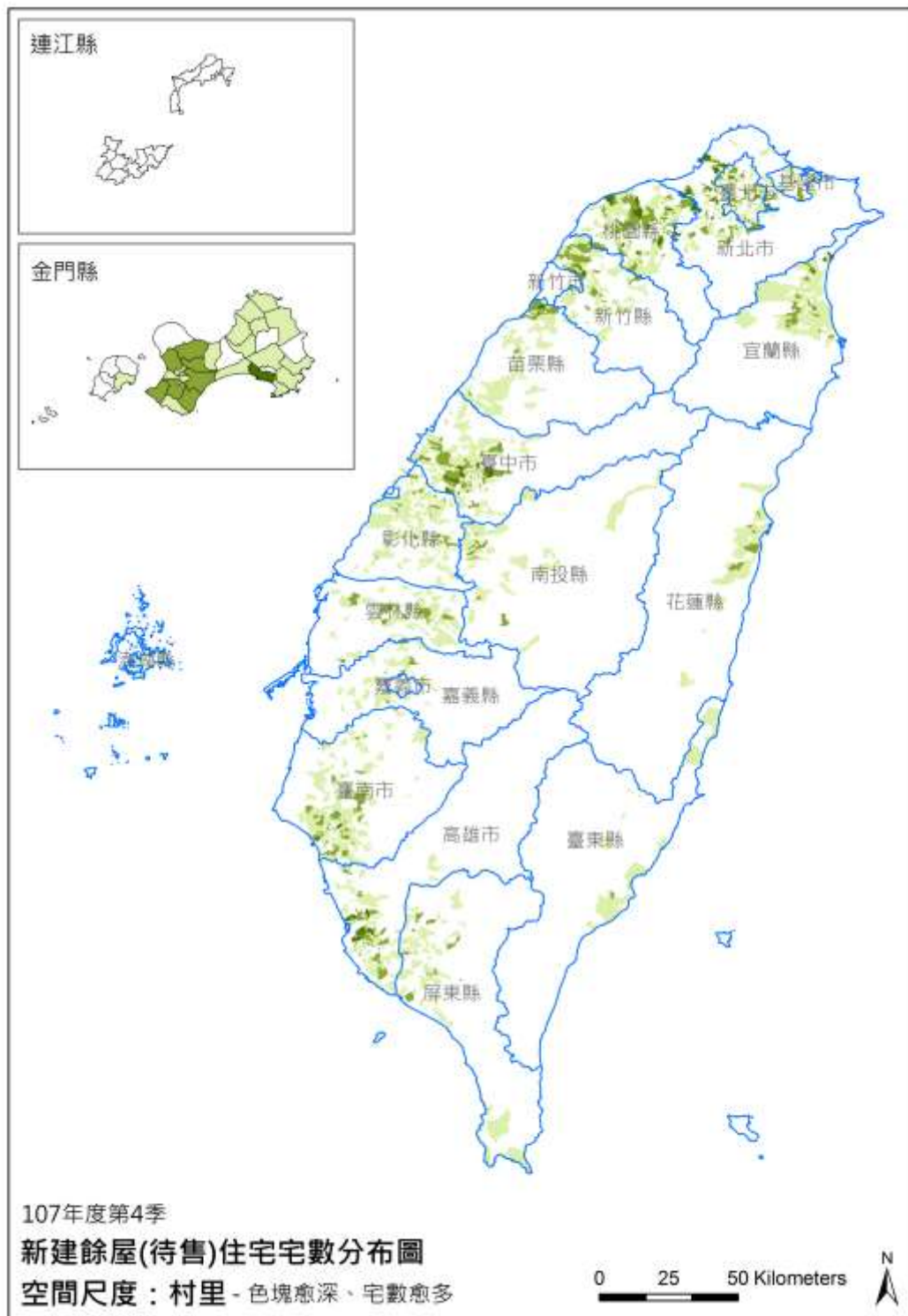


圖31 107 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖

(三) 108 年度第 1 季村里空間尺度 GIS 作圖結果(色塊愈深、宅數愈多)

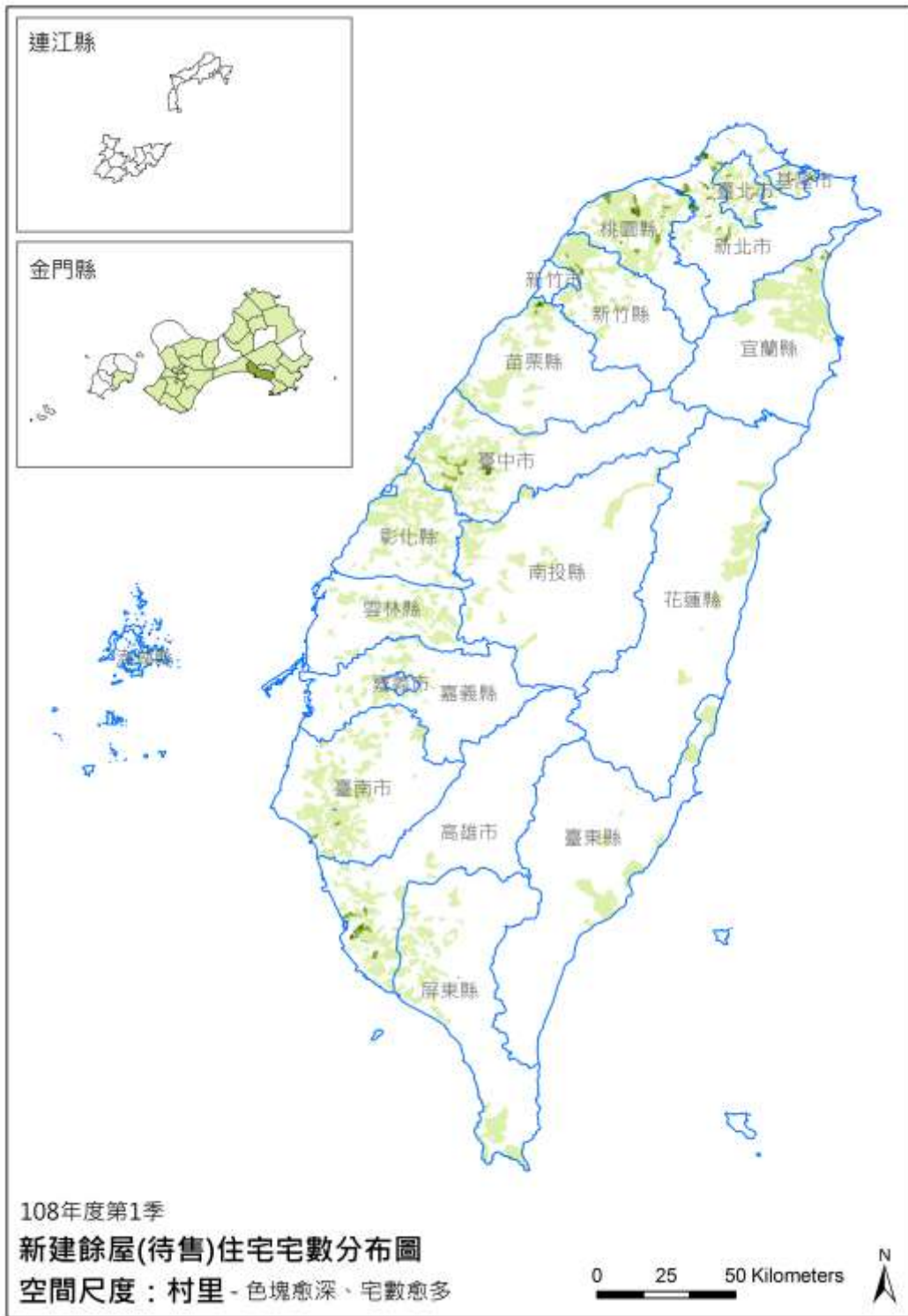


圖32 108 年第 1 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖

(四) 108 年度第 2 季村里空間尺度 GIS 作圖結果(色塊愈深、宅數愈多)

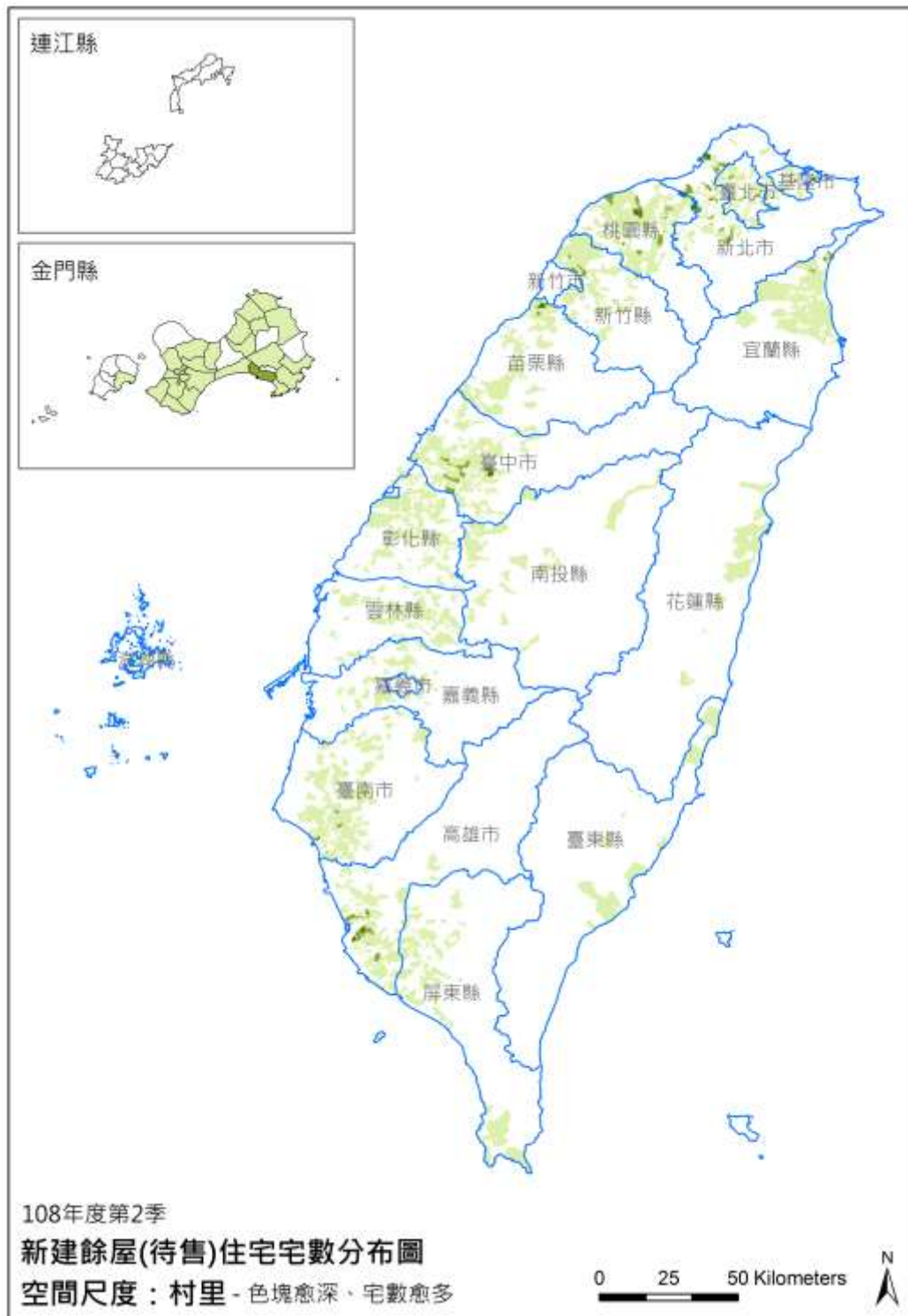


圖33 108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖

## 第五章 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析

### 第一節 低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析

#### 一、新增、去化流量分析架構

下圖 37 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。

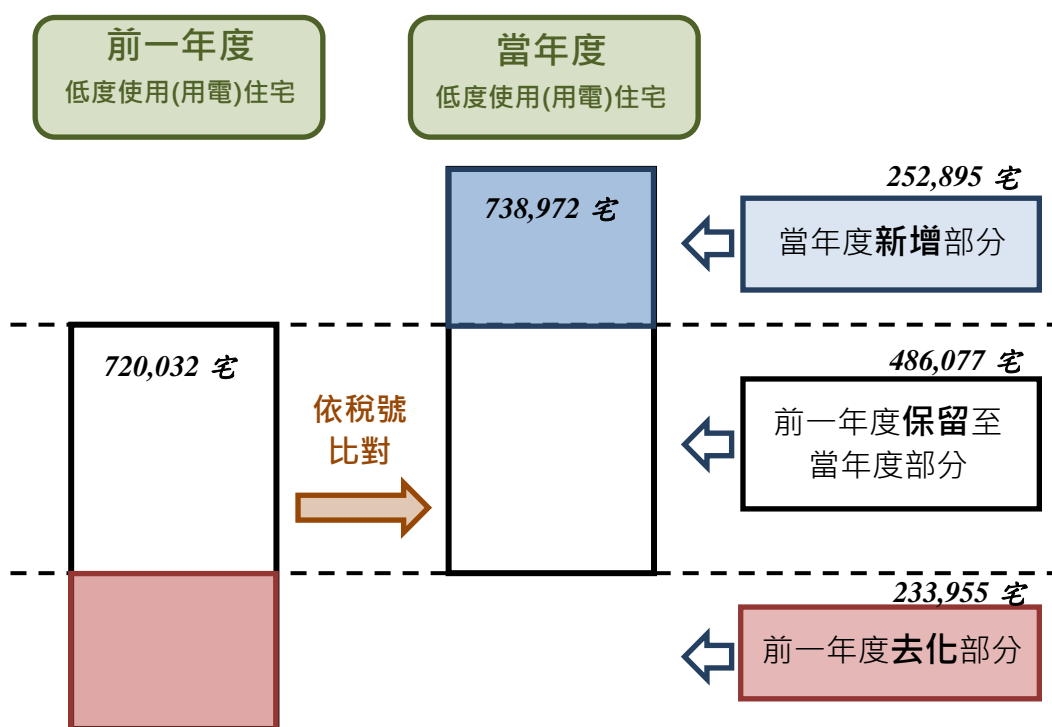


圖34 低度使用(用電)住宅新增、去化分析架構圖

(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) 106-107 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49 106-107 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	106 年度	106 年度去化部分		106 年度保留至 107 年度部分		107 年度新增部分		107 年度
	宅數 (1)	宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (1)-(2)+(4)
新北市	108,109	36,010	33.31	72,099	66.69	47,376	43.82	119,475
臺北市	56,194	19,557	34.80	36,637	65.20	23,666	42.11	60,303
桃園市	75,243	24,533	32.61	50,710	67.39	27,167	36.11	77,877
臺中市	86,363	28,403	32.89	57,960	67.11	31,191	36.12	89,151
臺南市	56,832	24,436	43.00	32,396	57.00	27,479	48.35	59,875
高雄市	94,676	26,926	28.44	67,750	71.56	31,485	33.26	99,235
宜蘭縣	25,515	5,232	20.51	20,283	79.49	7,368	28.88	27,651
新竹縣	17,080	5,612	32.86	11,468	67.14	6,128	35.88	17,596
苗栗縣	19,240	4,628	24.05	14,612	75.95	5,812	30.21	20,424
彰化縣	35,251	7,737	21.95	27,514	78.05	8,982	25.48	36,496
南投縣	16,100	3,427	21.29	12,673	78.71	4,176	25.94	16,849
雲林縣	26,478	7,069	26.70	19,409	73.30	6,622	25.01	26,031
嘉義縣	16,674	3,671	22.02	13,003	77.98	4,138	24.82	17,141
屏東縣	22,876	5,574	24.37	17,302	75.63	6,294	27.51	23,596
臺東縣	8,809	2,073	23.53	6,736	76.47	2,456	27.88	9,192
花蓮縣	14,685	3,631	24.73	11,054	75.27	4,211	28.68	15,265
澎湖縣	2,776	694	25.00	2,082	75.00	646	23.27	2,728
基隆市	15,825	3,800	24.01	12,025	75.99	5,882	37.17	17,907
新竹市	11,991	3,997	33.33	7,994	66.67	4,441	37.04	12,435
嘉義市	11,929	3,066	25.70	8,863	74.30	3,416	28.64	12,279
金門縣	3,082	830	26.93	2,252	73.07	1,065	34.56	3,317
連江縣	384	120	31.25	264	68.75	83	21.61	347
全國	726,112	221,026	30.44	505,086	69.56	260,084	35.82	765,170

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 52 與圖 38 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%間上下波動。

表50 歷年「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例

時間	低度使用(用電)住宅(宅數) <sup>註</sup>	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	32.81	66.89	33.11
103 年度	716,884	34.11	68.24	31.76
104 年度	733,736	30.22	67.94	31.93
105 年度	721,131	30.07	69.93	30.76
106 年度	726,112	30.44	69.56	35.82
107 年度	765,170	-----	-----	-----

註：此為歷年「勾稽成功資料」中，低度使用(用電)住宅數。

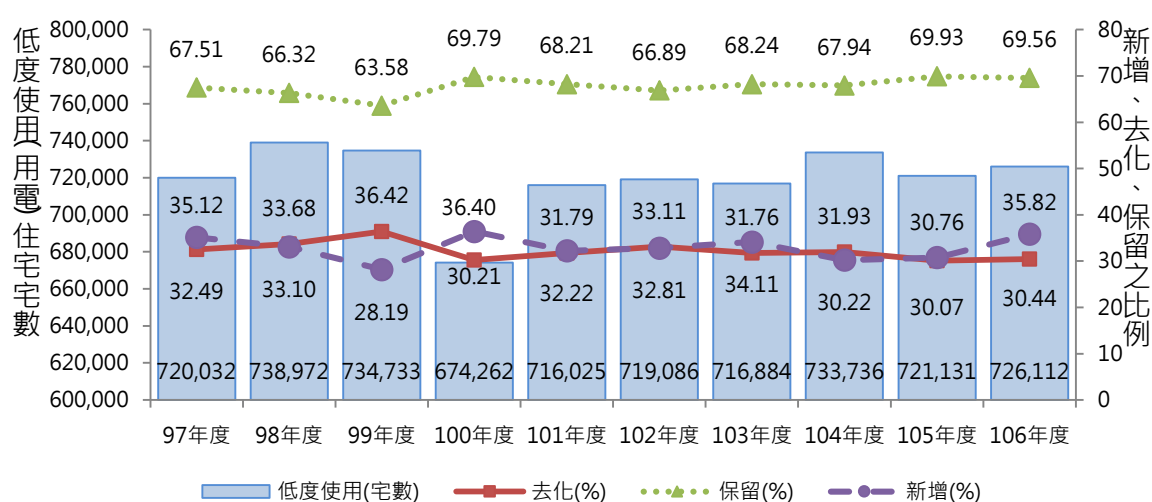


圖35 97-106 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例分布圖

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」、「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篩選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後計算而得。

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： $(H)=(D)+(G)$

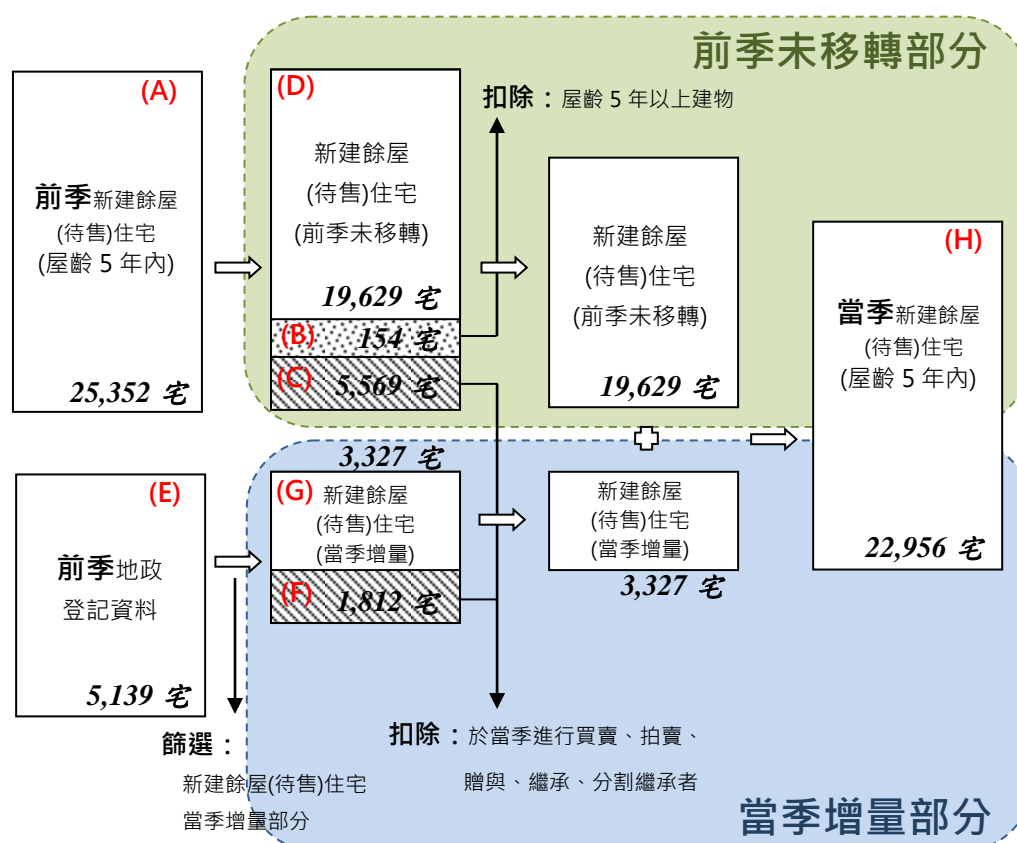


圖36 新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析架構圖

(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

下圖為歷年新建餘屋(待售)住宅新增、去化分布狀況，當中折線圖部分為去化比例，由於前季新建餘屋(待售)住宅有部分會在當季去化，而當季新建餘屋(待售)住宅亦有部分會於當季去化，故下圖有 2 條折線圖，由 2 條折線圖趨勢發現，前季新建餘屋(待售)住宅去化比例逐年緩降，由 99 年度的 20% 降至 107 年度第 1 季的 7% 爾後開始上升至 10%，108 年度第 1 季為 9%，而當季新建餘屋(待售)住宅去化比例則不同，去化比例較無一定的趨勢。直方圖則呈現每季新建餘屋(待售)住宅的增加宅數，近年來有增加的趨勢。

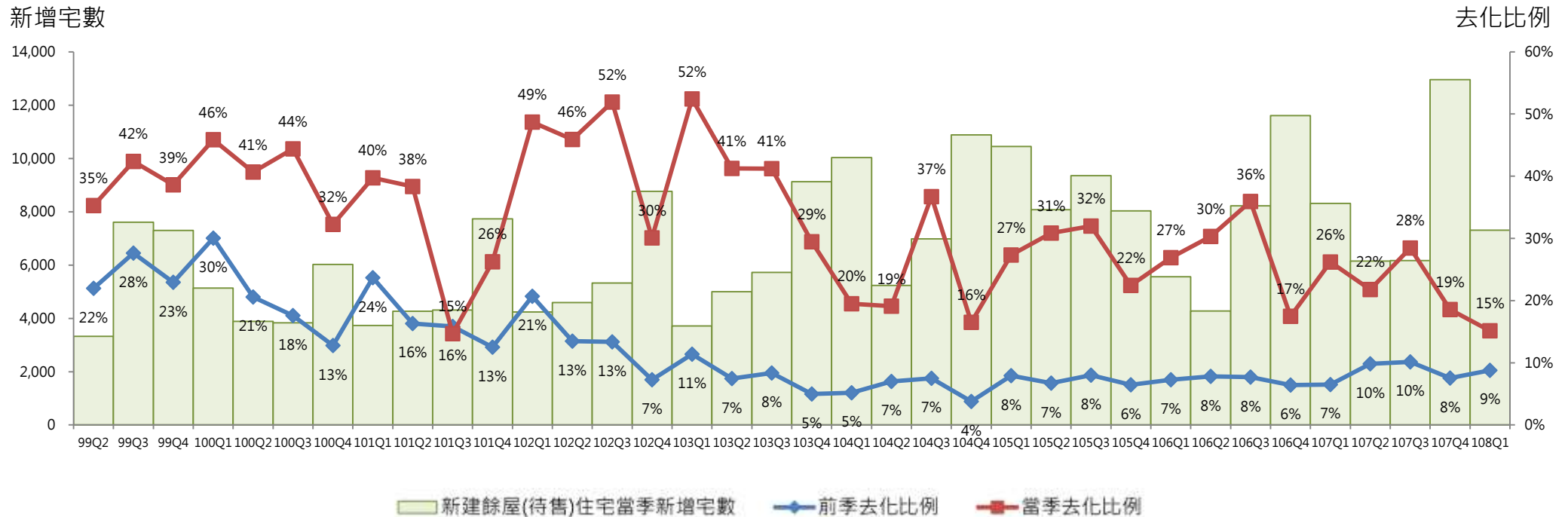


圖37 歷年新建餘屋(待售)住宅新增宅數、去化比例分析圖

## (二) 新建餘屋(待售)住宅待售時間計算

本報告書 95 頁表 53 為新建餘屋(待售)住宅待售時間估算表，當中預計完全去化時間的計算方式如下(4)：

$$\text{完全去化時間} = \frac{\text{新建餘屋(待售)住宅數}}{\text{平均買賣移轉宅數}} \quad (4)$$

在此特別強調的是(4)式中的「平均買賣移轉宅數」為本案新建餘屋(待售)住宅個季去化數量統計結果，非指地籍資料之各季買賣移轉數量統計結果。

下圖 41 為新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖，當中當季進行買賣移轉之新建餘屋(待售)住宅可區分成二部分：

- (1). 係指前一季新建餘屋(待售)住宅於當季因進行買賣移轉而不再視為新建餘屋(待售)住宅者
- (2). 係指前一季地籍資料，符合新建餘屋(待售)住宅定義，但於當季進行買賣移轉而不再視為新建餘屋(待售)住宅者

加總上述 2 部分即為當季進行買賣移轉之新建餘屋(待售)住宅。

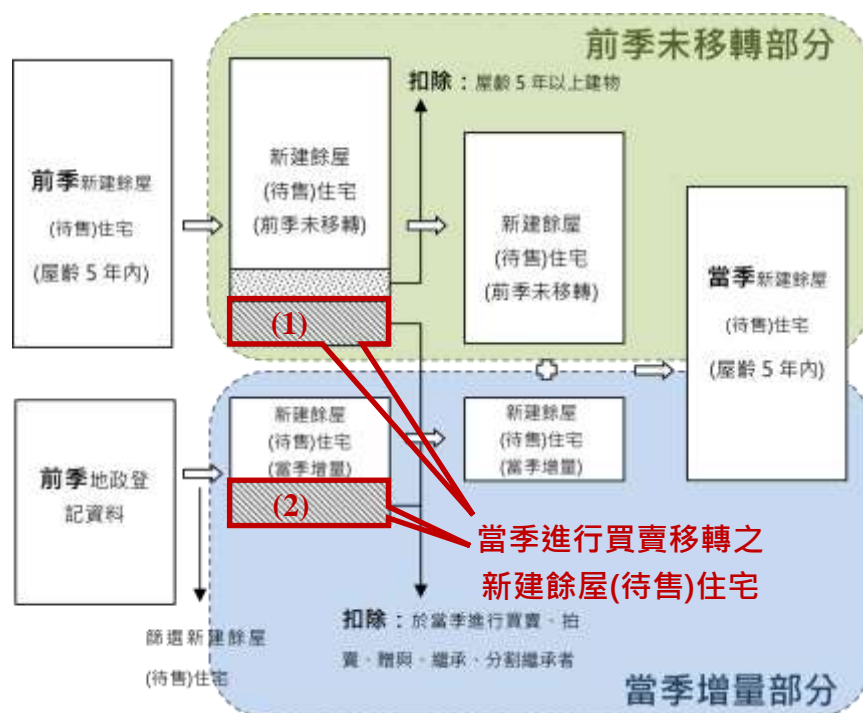


圖38 新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖

本案採移動平均 (Moving Average) 方式消弭各季買賣移轉數量之波動，後續並分別計算 1 至 4 季移動平均值作為各季平均買賣移轉宅數之估計值，之後再將各季新建餘屋(待售)住宅數除以對應時點的平均買賣移轉宅數估計值可得預計完全去化的時間(單位：季)。在數據解釋部分：MA(1)可視為 1 季的平均去化數量；MA(2)是半年平均去化數量；MA(3)是 3 季的平均去化數量；MA(4)是 1 年的平均去化數量。

下圖 42 為 1 至 4 季移動平均方式計算出之平均買賣移轉宅數估計值下各季新建餘屋(待售)住宅的預計完全去化時間折線圖。

分析結果顯示，完全去化所需時間呈現上升後逐漸平緩趨勢，由 99 年度新建餘屋(待售)住宅數據產製之初約 2 至 3 季可完去化完畢，到 106 年第 4 季時大約需要 7.3-9.4 季可完全去化，該數據於 107 年第 1、2 季時小幅度上升，107 年第 1、2 季時約耗時 9.4-10.5 季方可完全去化完畢，而 107 年第 3、4 季時去化時間降至 7.8-9.9 季，108 年第 1、2 季則維持在 8.6-9.5 季間。

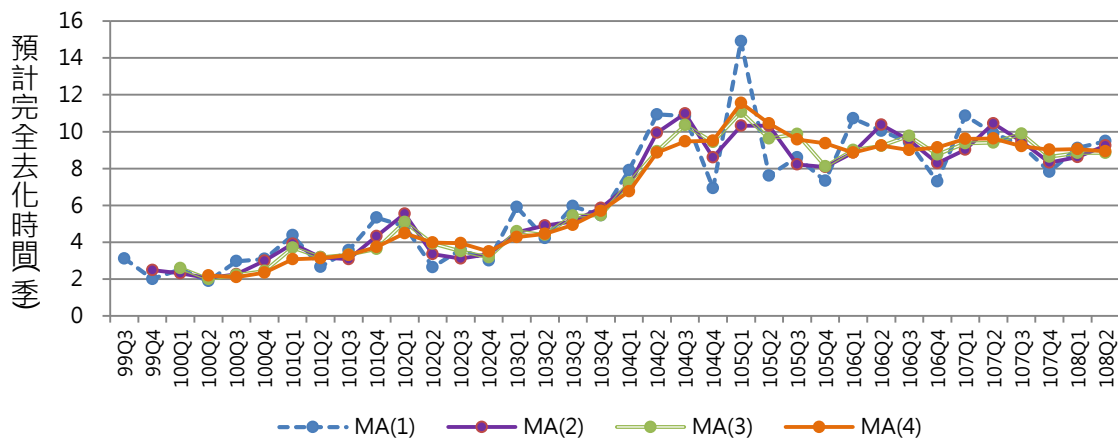


圖39 不同移動平均季數計算之平均買賣移轉宅數下新建餘屋(待售)住宅預計完全去化時間折線圖

註：MA(1)：表示 1 季移動平均；MA(2)：表示 2 季移動平均；MA(3)：表示 3 季移動平均；MA(4)：表示 4 季移動平均；

表51 新建餘屋(待售)住宅待售時間估算表

時間	新建餘屋(待售)住宅				平均買賣移轉宅數估算方式				預計完全去化時間(季)			
	宅數 (1)	買賣移轉 宅數1 <sup>註1</sup> (2)	買賣移轉 宅數2 <sup>註2</sup> (3)	買賣移轉 合計 (2)+(3) (4)	MA(1) (4)	MA(2) (5)	MA(3) (6)	MA(4) (7)	(1)/(4)	(1)/(5)	(1)/(6)	(1)/(7)
99Q2	25,352	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
99Q3	22,956	5,569	1,812	7,381	7,381	---	---	---	3.1	---	---	---
99Q4	23,919	6,346	5,594	11,940	11,940	9,661	---	---	2.0	2.5	---	---
100Q1	25,389	5,489	4,589	10,078	10,078	11,009	9,800	---	2.5	2.3	2.6	---
100Q2	22,642	7,623	4,351	11,974	11,974	11,026	11,331	10,343	1.9	2.1	2.0	2.2
100Q3	21,711	4,657	2,664	7,321	7,321	9,648	9,791	10,328	3.0	2.3	2.2	2.1
100Q4	21,247	3,821	3,058	6,879	6,879	7,100	8,725	9,063	3.1	3.0	2.4	2.3
101Q1	24,397	2,714	2,866	5,580	5,580	6,230	6,593	7,939	4.4	3.9	3.7	3.1
101Q2	21,945	5,775	2,464	8,239	8,239	6,910	6,899	7,005	2.7	3.2	3.2	3.1
101Q3	22,189	3,581	2,650	6,231	6,231	7,235	6,683	6,732	3.6	3.1	3.3	3.3
101Q4	22,714	3,517	742	4,259	4,259	5,245	6,243	6,077	5.3	4.3	3.6	3.7
102Q1	27,287	2,840	2,754	5,594	5,594	4,927	5,361	6,081	4.9	5.5	5.1	4.5
102Q2	25,556	5,642	4,022	9,664	9,664	7,629	6,506	6,437	2.6	3.3	3.9	4.0
102Q3	26,424	3,440	3,897	7,337	7,337	8,501	7,532	6,714	3.6	3.1	3.5	3.9
102Q4	27,838	3,530	5,746	9,276	9,276	8,307	8,759	7,968	3.0	3.4	3.2	3.5
103Q1	34,223	2,029	3,770	5,799	5,799	7,538	7,471	8,019	5.9	4.5	4.6	4.3
103Q2	33,785	3,896	4,093	7,989	7,989	6,894	7,688	7,600	4.2	4.9	4.4	4.4
103Q3	35,921	2,518	3,510	6,028	6,028	7,009	6,605	7,273	6.0	5.1	5.4	4.9
103Q4	38,241	2,997	4,018	7,015	7,015	6,522	7,011	6,708	5.5	5.9	5.5	5.7
104Q1	45,144	1,903	3,812	5,715	5,715	6,365	6,253	6,687	7.9	7.1	7.2	6.8
104Q2	52,149	2,339	2,430	4,769	4,769	5,242	5,833	5,882	10.9	9.9	8.9	8.9
104Q3	53,049	3,654	1,236	4,890	4,890	4,830	5,125	5,597	10.8	11.0	10.4	9.5
104Q4	55,586	3,975	4,049	8,024	8,024	6,457	5,894	5,850	6.9	8.6	9.4	9.5
105Q1	63,340	2,098	2,150	4,248	4,248	6,136	5,721	5,483	14.9	10.3	11.1	11.6
105Q2	68,118	5,019	3,928	8,947	8,947	6,598	7,073	6,527	7.6	10.3	9.6	10.4
105Q3	70,370	4,576	3,603	8,179	8,179	8,563	7,125	7,350	8.6	8.2	9.9	9.6
105Q4	73,523	5,640	4,396	10,036	10,036	9,108	9,054	7,853	7.3	8.1	8.1	9.4
106Q1	75,915	4,762	2,324	7,086	7,086	8,561	8,434	8,562	10.7	8.9	9.0	8.9
106Q2	75,912	5,507	2,046	7,553	7,553	7,320	8,225	8,214	10.1	10.4	9.2	9.2
106Q3	72,922	5,888	1,860	7,748	7,748	7,651	7,462	8,106	9.4	9.5	9.8	9.0
106Q4	74,529	5,614	4,608	10,222	10,222	8,985	8,508	8,152	7.3	8.3	8.8	9.1
107Q1	78,715	4,787	2,459	7,246	7,246	8,734	8,405	8,192	10.9	9.0	9.4	9.6
107Q2	80,082	5,127	2,953	8,080	8,080	7,663	8,516	8,324	9.9	10.5	9.4	9.6
107Q3	78,347	6,744	1,712	8,456	8,456	8,268	7,927	8,501	9.3	9.5	9.9	9.2
107Q4	75,227	7,157	2,456	9,613	9,613	9,035	8,716	8,349	7.8	8.3	8.6	9.0
108Q1	78,687	5,686	2,954	8,640	8,640	9,127	8,903	8,697	9.1	8.6	8.8	9.0
108Q2	78,063	6,928	1,305	8,233	8,233	8,437	8,829	8,736	9.5	9.3	8.8	8.9

註1：係指前一季新建餘屋(待售)住宅於當季因進行買賣移轉而不再視為新建餘屋(待售)住宅者

註2：係指前一季地籍資料，符合新建餘屋(待售)住宅定義，但於當季進行買賣移轉而不再視為新建餘屋(待售)住宅者

## 第六章 整體開發及周邊地區低度使用(用電)住宅、 新建餘屋(待售)住宅分布狀況

都市發展範圍無法完全以行政區範圍分割，多數整體開發地區除僅落於鄉鎮市區內之一小部分地區外，亦有可能出現橫跨多個行政區的問題，據此「鄉鎮市區」空間分析尺度無法完全呈現整體開發地區內低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅的現況。

### 第一節 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

本案自 102 年起計算包含淡海新市鎮、淡水(竹圍)都市計劃地區等 15 處整體開發及周邊地區內低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據資訊，迄今已完成 102-107 年(6 年度)之數據成果，本案期中審查會議委員建議：原 15 處整體開發及周邊地區有調整之必要性，遂於期末階段新增分析部份整體開發及周邊地區。

期中報告書審查會議委員建議新增「五股洲子洋重劃區」…等 8 處整開區，本案研究團隊亦建議新增「北投奇岩重劃區」…等 9 處整開區，結合原先之 15 處，故預計分析 32 處整開區，詳如下表 54 所示。

經與房屋門牌點位結合後發現，本年度預計新增之 17 處整體開發及周邊區中有「新店央北重劃區」、「板橋江翠北側重劃區(A-G 單元)」、「三重仁義重劃區」、「新竹市金雅重劃區」、「臺南平實營區重劃區」、「永康砲校重劃區」6 處，現階段範圍內之建物應為重劃前遺留下之老屋。

例如編號 20 之新店央北重劃區，經分析央北重劃區範圍內現有 302 宅住宅，屋齡多在 21-40 年間，經比對房屋座落門牌點位發現，該 302 宅為和平社區，重劃前即存在之老舊住宅。

據此建議該 6 處整開區因開發程度低且現存住宅為重劃前遺留下之老屋，該 6 處留待後續研究持續觀察，待開發進度達一定程度後始產製有關數據資訊。



表52 107年度研究案預計進行分析之整體開發及周邊地區列表

項次	整體開發及周邊地區	說明	
1	淡海新市鎮	原 15 處整開區	
2	淡水(竹圍)都市計劃地區	原 15 處整開區	
3	淡水都市計畫地區	原 15 處整開區	
4	三峽北大特區	原 15 處整開區	
5	新板橋車站特定專用區	原 15 處整開區	
6	新莊副都市中心市地重劃區	原 15 處整開區	
7	新莊頭前市地重劃區	原 15 處整開區	
8	林口新市鎮(住宅區部分)	原 15 處整開區	
9	高速鐵路桃園站(青埔)特定地區	原 15 處整開區	
10	新竹縣斗崙都市計劃地區	原 15 處整開區	
11	新竹縣竹北都市計劃地區	原 15 處整開區	
12	高速鐵路新竹站(六家)特定地區	原 15 處整開區	
13	臺中市第七期市地重劃區	原 15 處整開區	
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	原 15 處整開區	
15	高雄市美術館特區	原 15 處整開區	
16	五股洲子洋重劃區	期中委員建議	
17	桃園中路重劃區	期中委員建議	
18	桃園經國重劃區	期中委員建議	
19	竹北華興重劃區	期中委員建議	
20	新店央北重劃區	期中委員建議	觀察
21	板橋江翠北側重劃區(A-G 單元)	期中委員建議	觀察
22	三重仁義重劃區	期中委員建議	觀察
23	新竹市金雅重劃區	期中委員建議	觀察
24	北投奇岩重劃區	學聯提出	
25	中和華中橋西側區段徵收區	學聯提出	
26	三重重陽重劃區	學聯提出	
27	桃園機場捷運 A7 站區段徵收區	學聯提出	
28	臺中黎明自辦市地重劃	學聯提出	
29	高雄大學特定地區	學聯提出	
30	南臺南站副都心第一期區段徵收區	學聯提出	
31	臺南平實營區重劃區	學聯提出	觀察
32	永康砲校重劃區	學聯提出	觀察

## 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 32 個整體開發及週邊地區範圍如圖 43-49 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、八里區與桃園市龜山區、蘆竹區；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 44(5)。

## 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。

(1).淡海、淡水、淡水(竹圍)



(2).三峡北大特區



(3).新板橋車站特定專用區



(4).新莊副都市中心、頭前重劃區



圖40 本案分析之 26 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；臺中市、高雄市政府地政局；新竹縣政府；交通部高速鐵路工程局

(5).林口新市鎮(住宅區部分)



(6).高速鐵路桃園(青埔)特定專用區



(7).竹北、竹北(斗崙地區)、高速鐵路新竹站(六家)特定專用區



圖41 本案分析之 26 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；臺中市、高雄市政府地政局；新竹縣政府；交通部高速鐵路工程局

(8).臺中市第七期市地重劃區



(9).凹子底(農十六)、美術館區



圖42 本案分析之 26 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；臺中市、高雄市政府地政局；新竹縣政府；交通部高速鐵路工程局

(10)五股洲子洋重劃區



(11)桃園中路重劃區



(12)桃園經國重劃區



(13)竹北華興重劃區



圖43 本案分析之 26 個整體開發及週邊地區範圍圖(四)

(14)新店央北重劃區



(15)板橋江翠北側重劃區(A-G單元)



(16)三重仁義重劃區



(17)新竹市金雅重劃區



(18)三重重陽重劃區



(19)桃園機場捷運 A7 站區段徵收區



圖44 本案分析之 26 個整體開發及週邊地區範圍圖(五)

(20)北投奇岩重劃區



(21)中和華中橋西側區段徵收區



(22)臺中黎明自辦市地重劃



(23)高雄大學特定地區



圖45 本案分析之 26 個整體開發及週邊地區範圍圖(六)



(24)南臺南站副都心區段徵收區



(25)臺南平實營區重劃區



(26)永康砲校重劃區



圖46 本案分析之 26 個整體開發及週邊地區範圍圖(七)

## 第二節 整開區內低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分布狀況

### 一、低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據結果

#### (一) 低度使用(用電)住宅分布狀況

下表為107年度研究案整體開發及週邊地區分析結果彙整表，自107年度研究案起新增分析整體開發及週邊地區數目，由原先之15處擴充至26處，並有6處因目前開發程度相對較低，計畫於後續研究案持續觀察，並待開發較完備後再行產製相關數據。

分析結果發現26個整體開發及週邊地區中，低度使用(用電)住宅比率最高者為「南臺南站副都心第一期區段徵收區」，比率高達81.1%，其次是「臺中黎明自辦市地重劃區」，比率為51.2%，再其次為「桃園中路重劃區」，比率為42.4%。而低度使用(用電)住宅比率較低的整開區為「三峽北大特區」、「三重重陽重劃區」、「新竹縣竹北都市計劃地區」與「新板橋車站特定專用區」其比率介於7.9%-9.3%間。就低度使用(用電)住宅宅數而言，宅數最多的是「林口新市鎮」(10,023宅)，「淡海新市鎮」排名第二(7,839宅)，「淡水都市計畫」排名第三(5,326宅)。

屋齡5年內低度使用(用電)住宅比率最高者為「南臺南站副都心第一期區段徵收區」，比率高達81.6%，「桃園中路重劃區」、「桃園經國重劃區」分列第2、3高，比例分別為64.1%與59.6%，屋齡5年內低度使用(用電)住宅比率高於5成者尚有「新板橋車站特定專用區」與「臺中黎明自辦市地重劃區」，其中「新板橋車站特定專用區」由於開發早，屋齡5年內住宅存量僅45宅，造成屋齡5年內低度使用(用電)住宅比率高達57.8%。屋齡5年內低度使用(用電)住宅宅數較高者為「淡海新市鎮」、「林口新市鎮」與「高速鐵路桃園站特定區」，宅數約在3,000-6,000宅水準。

表53 107年度11、12月份整體開發及週邊地區低度使用(用電)住宅計算結果

項次	整體開發及周邊地區	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(5年內)		低度使用(用電)住宅(5年內)	
		宅數 (1)	宅數 (2)	比例 (2)/(1)	宅數 (3)	宅數 (4)	比例 (4)/(3)		
1	淡海新市鎮	26,418	7,839	29.7	14,409	6,470	44.9		
2	淡水竹圍都市計畫	26,826	3,377	12.6	2,082	886	42.6		
3	淡水都市計畫	46,291	5,326	11.5	2,226	568	25.5		
4	三峽北大特區	23,344	1,851	7.9	1,367	363	26.6		
5	新板橋車站特定專用區	3,865	359	9.3	45	26	57.8		
6	新莊副都市中心市地重劃區	5,356	1,333	24.9	3,755	1,159	30.9		
7	新莊頭前市地重劃區	5,616	993	17.7	2,822	699	24.8		
8	林口新市鎮	62,971	10,023	15.9	12,263	5,878	47.9		
9	高速鐵路桃園站特定區	11,251	4,068	36.2	8,108	3,360	41.4		
10	竹北斗崙都市計畫區	28,832	3,400	11.8	6,661	1,713	25.7		
11	新竹縣竹北都市計畫地區	18,541	1,694	9.1	2,278	406	17.8		
12	高速鐵路新竹站特定區	12,168	1,493	12.3	2,594	684	26.4		
13	臺中市第七期市地重劃區	15,989	2,450	15.3	3,193	1,119	35.0		
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	7,333	983	13.4	1,022	434	42.5		
15	高雄市美術館區	14,414	1,822	12.6	2,813	901	32.0		
16	五股洲子洋重劃區	4,743	1,269	26.8	4,675	1,256	26.9		
17	桃園中路重劃區	3,078	1,306	42.4	1,881	1,206	64.1		
18	桃園經國重劃區	981	369	37.6	501	299	59.7		
19	竹北華興重劃區	1,173	177	15.1	947	163	17.2		
20	北投奇岩重劃區	881	365	41.4	881	365	41.4		
21	中和華中橋西側區段徵收區	1,346	410	30.5	1,343	410	30.5		
22	三重重陽重劃區	7,290	592	8.1	1,227	327	26.7		
23	桃園機場捷運A7站區段徵收區	4,471	576	12.9	4,462	576	12.9		
24	臺中黎明自辦市地重劃	2,052	1,050	51.2	1,999	1,030	51.5		
25	高雄大學特定地區	7,225	1,305	18.1	3,211	856	26.7		
26	南臺南站副都心第一期區段徵收區	349	283	81.1	343	280	81.6		
總計		342,804	54,713	16.0	87,108	31,434	36.1		

註1：項次16-26為107年度研究案新增分析之整體開發及周邊地區

註2：新店中央新村北側、板橋江翠北側(A-G單元)、三重仁義段、新竹市金雅、臺南市平實營區、永康砲校創意設計園區6處將於後續研究案持續觀察，待開發進度達一定程度後呈現數據成果

## (二) 新建餘屋(待售)住宅分布狀況

107 年度第 3 季時整開區內新建餘屋(待售)住宅宅數較多的為「淡海新市鎮」、「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」、「林口新市鎮」，宅數分別為 2,233 宅、1,800 宅與 1,289 宅。

107 年度第 4 季至 108 年度第 2 季宅數排名前 3 者略有變化，第 3 多的「林口新市鎮」改由「桃園機場捷運 A7 站區段徵收區」取代，亦即 107 年度起宅數來名前 3 多的整開區為「淡海新市鎮」、「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」、「桃園機場捷運 A7 站區段徵收區」，108 年度第 2 季時該 3 整開區內新建餘屋(待售)住宅數量為 1,990 宅、1,251 宅與 1,240 宅。

新建餘屋(待售)住宅占屋齡 5 年內住宅存量比率較高的整開區在 107 年度第 4 季至 108 年度第 2 季間略有不同，107 年度第 3 季比率較高的有「桃園中路重劃區」、「南臺南站副都心第一期區段徵收區」、「高雄市凹子底農業區(農十六)」；107 年度第 4 季則為「桃園經國重劃區」、「桃園中路重劃區」、「高雄市凹子底農業區(農十六)」；108 年度第 1 季為「桃園經國重劃區」、「南臺南站副都心第一期區段徵收區」、「高雄市凹子底農業區(農十六)」；108 年度第 2 季為「桃園經國重劃區」、「高雄市凹子底農業區(農十六)」、「桃園中路重劃區」。

彙整 4 季比率分布，比率較高的整開區共計 4 區，分別為「桃園經國重劃區」、「桃園中路重劃區」、「南臺南站副都心第一期區段徵收區」、「高雄市凹子底農業區(農十六)」。

表54 107年度第3、4季與108年度第1、2季整體開發及週邊地區新建餘屋(待售)住宅計算結果

整體開發及週邊地區	房屋稅籍 住宅類數量 (5年內) (107Q4)	新建餘屋 (待售)住宅 (107Q3)		新建餘屋 (待售)住宅 (107Q4)		房屋稅籍 住宅類數量 (5年內) (108Q2)	新建餘屋 (待售)住宅 (108Q1)		新建餘屋 (待售)住宅 (108Q2)	
	宅數 (1)	宅數 (2)	比例 (2)/(1)	宅數 (3)	比例 (3)/(1)	(4)	宅數 (5)	比例 (5)/(4)	宅數 (6)	比例 (6)/(4)
1 淡海新市鎮	14,409	2,233	15.5	2,238	15.5	14,964	2,081	14.4	1,990	13.8
2 淡水竹圍都市計畫	2,082	496	23.8	447	21.5	2,047	559	26.8	567	27.2
3 淡水都市計畫	2,226	339	15.2	291	13.1	1,338	264	11.9	252	11.3
4 三峽北大特區	1,367	196	14.3	140	10.2	1,095	150	11.0	126	9.2
5 新板橋車站特定專用區	45	0	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0
6 新莊副都市中心市地重劃區	3,755	1,076	28.7	1,008	26.8	3,408	920	24.5	845	22.5
7 新莊頭前市地重劃區	2,822	397	14.1	471	16.7	1,937	473	16.8	499	17.7
8 林口新市鎮	12,263	1,289	10.5	1,184	9.7	12,547	1,192	9.7	1,239	10.1
9 高速鐵路桃園站特定區	8,108	1,800	22.2	1,573	19.4	8,533	1,404	17.3	1,251	15.4
10 竹北斗崙都市計劃區	6,661	1,175	17.6	1,001	15.0	6,494	944	14.2	971	14.6
11 新竹縣竹北都市計劃地區	2,278	352	15.5	335	14.7	1,710	308	13.5	303	13.3
12 高速鐵路新竹站特定區	2,594	365	14.1	398	15.3	2,228	337	13.0	274	10.6
13 臺中市第七期市地重劃區	3,193	917	28.7	788	24.7	2,579	703	22.0	650	20.4
14 高雄市凹子底農業區(農十六)	1,022	307	30.0	288	28.2	927	367	35.9	346	33.9
15 高雄市美術館區	2,813	528	18.8	484	17.2	2,376	668	23.7	574	20.4
16 五股洲子洋重劃區	4,675	659	14.1	555	11.9	4,366	517	11.1	448	9.6
17 桃園中路重劃區	1,881	674	35.8	647	34.4	1,965	581	30.9	536	28.5
18 桃園經國重劃區	501	67	13.4	213	42.5	531	237	47.3	210	41.9
19 竹北華興重劃區	947	123	13.0	114	12.0	855	115	12.1	116	12.2
20 北投奇岩重劃區	881	192	21.8	164	18.6	966	198	22.5	230	26.1
21 中和華中橋西側區段徵收區	1,343	283	21.1	257	19.1	1,123	225	16.8	215	16.0
22 三重重陽重劃區	1,227	264	21.5	255	20.8	805	228	18.6	211	17.2
23 桃園機場捷運 A7 站區段徵收區	4,462	1,243	27.9	1,241	27.8	4,465	1,241	27.8	1,240	27.8
24 臺中黎明自辦市地重劃	1,999	551	27.6	510	25.5	2,130	432	21.6	365	18.3
25 高雄大學特定地區	3,211	705	22.0	634	19.7	3,173	617	19.2	551	17.2
26 南臺南站副都心第一期區段徵收區	343	115	33.5	35	10.2	509	130	37.9	90	26.2
總計	87,108	16,346	18.8	15,271	17.5	83,071	14,891	17.1	14,099	16.2

註1：項次16-26為107年度研究案新增分析之整體開發及週邊地區

註2：新店中央新村北側、板橋江翠北側(A-G單元)、三重仁義段、新竹市金雅、臺南市平實營區、永康砲校創意設計園區6處將於後續研究案持續觀察，待開發進度達一定程度後呈現數據成果

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

### (一) 房屋稅籍住宅類數量(宅數)

表55 歷年度整開區內房屋稅籍住宅類數量分布 單位：宅

項次	整體開發及周邊地區	102Q4	103Q4	104Q4	105Q4	106Q4	107Q4
1	淡海新市鎮	12,899	15,388	17,251	20,114	22,114	26,418
2	淡水竹圍都市計畫	24,663	25,367	25,612	25,847	26,438	26,826
3	淡水都市計畫	44,205	45,078	45,512	45,870	46,198	46,291
4	三峽北大特區	22,045	22,421	22,646	22,698	23,309	23,344
5	新板橋車站特定專用區	3,832	3,873	3,876	3,871	3,868	3,865
6	新莊副都市中心市地重劃區	1,753	2,424	2,953	3,922	4,838	5,356
7	新莊頭前市地重劃區	3,144	4,432	4,847	5,098	5,201	5,616
8	林口新市鎮	48,883	52,979	54,449	56,418	58,681	62,971
9	高速鐵路桃園站特定區	3,427	4,251	6,839	8,642	10,188	11,251
10	新竹縣斗崙都市計畫區	22,205	23,303	24,236	26,162	27,517	28,832
11	新竹縣竹北都市計畫地區	16,320	17,001	17,672	17,801	18,143	18,541
12	高速鐵路新竹站特定區	9,510	10,356	10,555	11,349	11,700	12,168
13	臺中市第七期市地重劃區	12,928	13,859	14,563	13,629	15,875	16,031
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	6,410	6,731	7,200	7,215	7,210	7,333
15	高雄市美術館區	11,701	12,294	13,168	13,706	14,179	14,415
16	五股洲子洋重劃區						4,743
17	桃園中路重劃區						3,078
18	桃園經國重劃區						981
19	竹北華興重劃區						1,173
20	北投奇岩重劃區						881
21	中和華中橋西側區段徵收區						1,346
22	三重重陽重劃區						7,290
23	桃園機場捷運 A7 站區段徵收區						4,471
24	臺中黎明自辦市地重劃						2,052
25	高雄大學特定地區						7,225
26	南臺南站副都心第一期區段徵收區						349

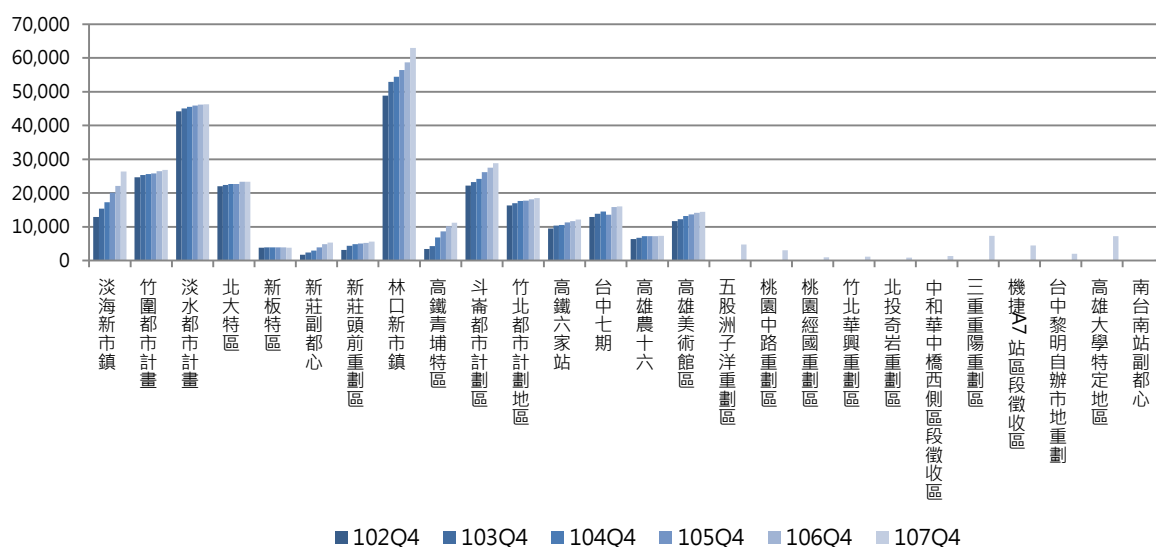


圖47 歷年度整開區內房屋稅籍住宅類數量長條圖

## (二) 房屋稅籍住宅類數量(5年內)(宅數)

表56 歷年度整開區內房屋稅籍住宅類數量(5年內)分布 單位：宅

項次	整體開發及周邊地區	102Q4	103Q4	104Q4	105Q4	106Q4	107Q4
1	淡海新市鎮	10,080	10,257	9,719	11,282	12,105	14,409
2	淡水竹圍都市計畫	5,661	2,683	2,349	1,916	2,038	2,082
3	淡水都市計畫	2,587	2,277	1,917	2,207	2,587	2,226
4	三峽北大特區	10,241	7,362	3,293	2,494	2,388	1,367
5	新板橋車站特定專用區	2,651	1,276	767	153	153	45
6	新莊副都市中心市地重劃區	644	1,315	1,833	2,797	3,717	3,755
7	新莊頭前市地重劃區	3,023	4,311	4,726	4,825	3,717	2,822
8	林口新市鎮	11,280	10,636	9,327	10,229	10,806	12,263
9	高速鐵路桃園站特定區	1,935	2,476	4,778	6,265	7,504	8,108
10	新竹縣斗崙都市計畫區	4,167	4,619	5,312	6,935	6,696	6,661
11	新竹縣竹北都市計畫地區	1,988	2,083	2,516	2,310	2,427	2,278
12	高速鐵路新竹站特定區	5,863	5,028	4,130	3,943	3,075	2,594
13	臺中市第七期市地重劃區	4,397	4,528	3,754	2,830	3,413	3,199
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	975	958	1,425	1,472	1,369	1,022
15	高雄市美術館區	2,646	1,998	2,729	3,207	3,267	2,813
16	五股洲子洋重劃區						4,675
17	桃園中路重劃區						1,881
18	桃園經國重劃區						501
19	竹北華興重劃區						947
20	北投奇岩重劃區						881
21	中和華中橋西側區段徵收區						1,343
22	三重重陽重劃區						1,227
23	桃園機場捷運 A7 站區段徵收區						4,462
24	臺中黎明自辦市地重劃						1,999
25	高雄大學特定地區						3,211
26	南臺南站副都心第一期區段徵收區						343

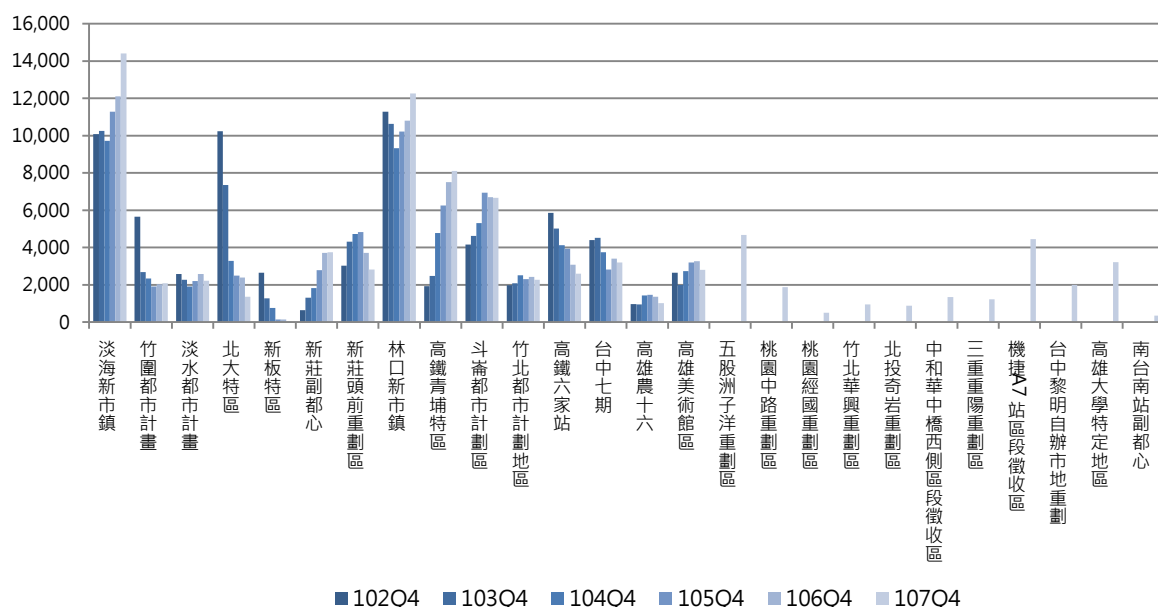


圖48 歷年度整開區內房屋稅籍住宅類數量(5年內)長條圖

### (三) 低度使用(用電)住宅(比率)

表57 歷年度整開區內低度使用(用電)住宅比率分布 單位：%

項次	整體開發及周邊地區	102Q4	103Q4	104Q4	105Q4	106Q4	107Q4
1	淡海新市鎮	28.1	28.7	27.64	23.6	28.3	29.7
2	淡水竹圍都市計畫	12.2	10.4	10.85	10.3	11.6	12.6
3	淡水都市計畫	12.0	11.2	10.94	13.6	10.0	11.5
4	三峽北大特區	16.8	10.4	9.95	10.4	9.1	7.9
5	新板橋車站特定專用區	16.3	14.1	13.04	9.6	9.2	9.3
6	新莊副都市中心市地重劃區	28.8	39.6	34.71	32.3	32.8	24.9
7	新莊頭前市地重劃區	45.2	37.0	30.66	24.2	17.2	17.7
8	林口新市鎮	13.1	13.7	13.22	11.9	12.6	15.9
9	高速鐵路桃園站特定區	41.8	45.6	56.68	44.7	44.4	36.2
10	新竹縣斗崙都市計畫區	11.6	11.6	11.66	14.4	12.1	11.8
11	新竹縣竹北都市計畫地區	8.8	9.6	9.96	7.8	9.7	9.1
12	高速鐵路新竹站特定區	16.3	18.1	13.93	14.6	14.1	12.3
13	臺中市第七期市地重劃區	17.1	16.0	16.65	16.0	16.6	15.3
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	13.3	15.4	19.07	15.0	12.7	13.4
15	高雄市美術館區	14.4	15.0	18.04	16.0	14.8	12.6
16	五股洲子洋重劃區						26.8
17	桃園中路重劃區						42.4
18	桃園經國重劃區						37.6
19	竹北華興重劃區						15.1
20	北投奇岩重劃區						41.4
21	中和華中橋西側區段徵收區						30.5
22	三重重陽重劃區						8.1
23	桃園機場捷運 A7 站區段徵收區						12.9
24	臺中黎明自辦市地重劃						51.2
25	高雄大學特定地區						18.1
26	南臺南站副都心第一期區段徵收區						81.1

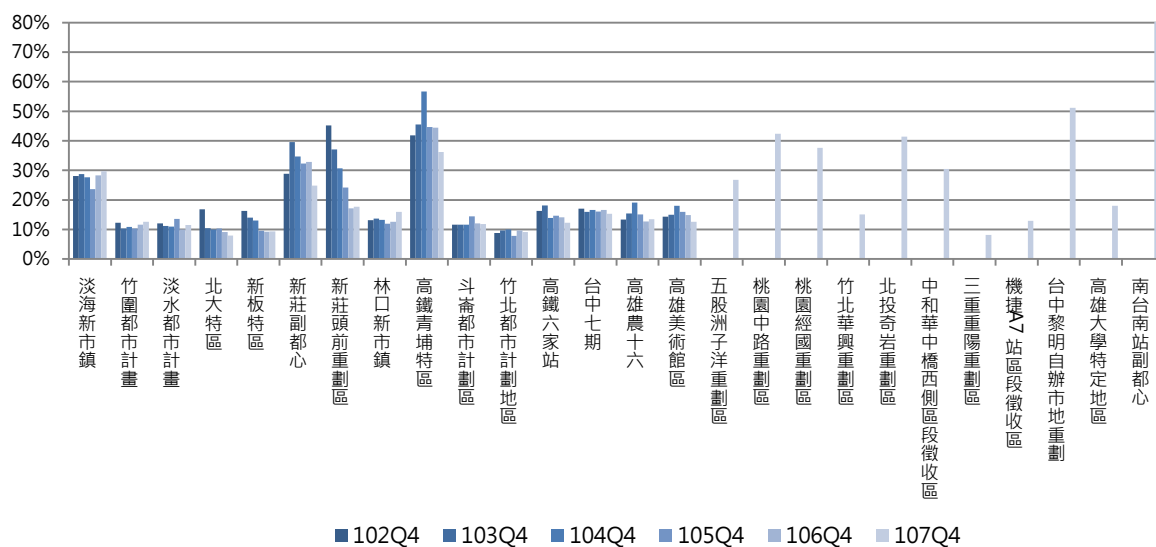


圖49 歷年度整開區內低度使用(用電)住宅比率長條圖



### (四) 低度使用(用電)住宅(5年內)(比率)

表58 歷年度整開區內低度使用(用電)住宅(5年內)比率分布 單位：%

項次	整體開發及周邊地區	102Q4	103Q4	104Q4	105Q4	106Q4	107Q4
1	淡海新市鎮	31.9	36.5	38.36	32.5	41.4	44.9
2	淡水竹圍都市計畫	21.7	27.0	30.90	27.1	41.7	42.6
3	淡水都市計畫	19.1	22.9	32.36	22.2	12.7	25.5
4	三峽北大特區	16.8	16.7	24.69	22.8	31.4	26.5
5	新板橋車站特定專用區	20.4	24.8	27.51	42.5	34.9	57.8
6	新莊副都市中心市地重劃區	76.4	62.4	52.02	42.7	40.8	30.9
7	新莊頭前市地重劃區	46.7	37.9	31.24	25.2	19.8	24.8
8	林口新市鎮	27.4	34.8	36.16	31.7	35.4	47.9
9	高速鐵路桃園站特定區	56.4	59.4	68.72	56.5	51.8	41.4
10	新竹縣斗崙都市計畫區	26.3	26.0	26.72	35.2	27.1	25.7
11	新竹縣竹北都市計畫地區	17.5	34.2	32.81	13.7	26.4	17.8
12	高速鐵路新竹站特定區	20.0	27.8	22.52	29.4	31.4	26.4
13	臺中市第七期市地重劃區	30.6	28.9	32.06	29.6	40.4	35.0
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	42.1	57.5	62.01	42.8	38.1	42.5
15	高雄市美術館區	34.4	47.5	55.01	43.2	38.7	32.0
16	五股洲子洋重劃區						26.9
17	桃園中路重劃區						64.1
18	桃園經國重劃區						59.7
19	竹北華興重劃區						17.2
20	北投奇岩重劃區						41.4
21	中和華中橋西側區段徵收區						30.5
22	三重重陽重劃區						26.7
23	桃園機場捷運 A7 站區段徵收區						12.9
24	臺中黎明自辦市地重劃						51.5
25	高雄大學特定地區						26.7
26	南臺南站副都心第一期區段徵收區						81.6

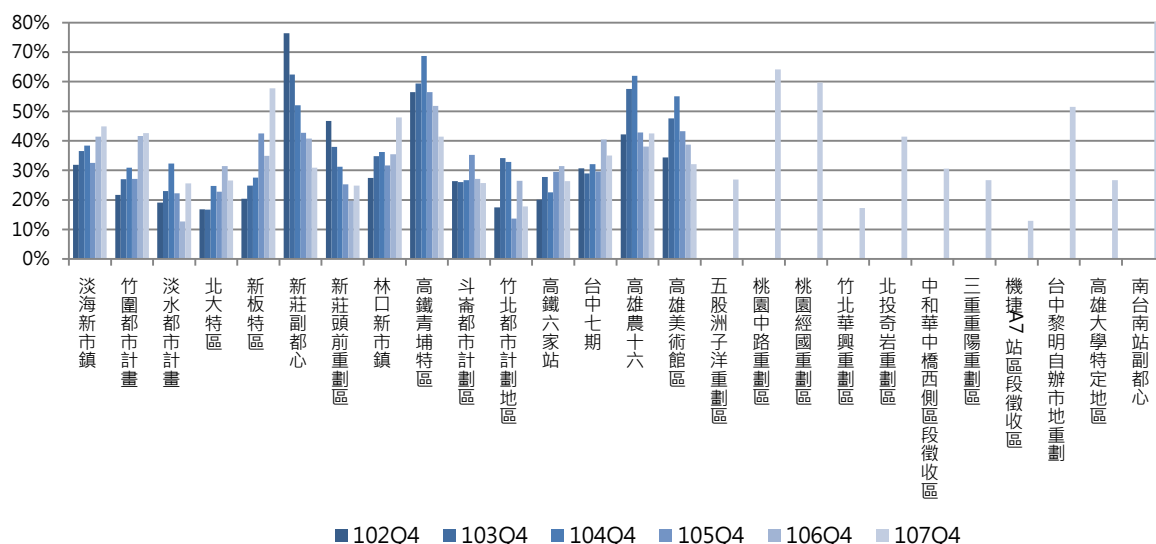


圖50 歷年度整開區內低度使用(用電)住宅(5年內)比率長條圖

## (五) 新建餘屋(待售)住宅(宅數)

表59 103 年第 1 季至 108 年第 2 季整體開發及週邊地區內新建餘屋(待售)住宅分布狀況

項次	整體開發及周邊地區	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2
1	淡海新市鎮	340	316	345	417	665	722	1,158	1,456	1,497	1,315	1,564	1,903	1,973	1,896	1,762	1,791	2,118	2,347	2,233	2,238	2,081	1,990
2	淡水竹圍都市計畫	279	309	310	299	308	307	309	284	282	262	256	242	227	220	211	205	374	367	496	447	559	567
3	淡水都市計畫	41	41	43	44	47	53	52	52	131	102	110	107	98	97	91	72	388	366	339	291	264	252
4	三峽北大特區	386	365	361	343	322	297	307	372	292	282	278	276	272	249	237	230	206	200	196	140	150	126
5	新板橋車站特定專用區	133	129	121	105	99	94	93	83	22	22	22	21	21	21	21	21	0	0	0	0	0	0
6	新莊副都市中心市地重劃區	59	54	55	229	233	239	232	240	291	440	410	446	425	494	580	851	987	1,037	1,076	1,008	920	845
7	新莊頭前市地重劃區	566	572	587	554	665	706	782	753	679	630	575	613	551	525	478	459	407	386	397	471	473	499
8	林口新市鎮	677	786	936	1,043	1,222	1,283	1,172	1,152	1,175	1,228	1,156	1,211	1,140	1,147	1,077	1,105	1,262	1,339	1,289	1,184	1,192	1,239
9	高速鐵路桃園站特定區	316	298	341	353	688	770	845	943	1,287	1,423	1,466	1,411	1,551	1,557	1,541	1,689	1,797	1,703	1,800	1,573	1,404	1,251
10	新竹縣斗崙都市計畫區	346	385	412	512	580	657	797	808	985	1,029	1,418	1,223	1,425	1,365	1,228	1,101	1,069	1,016	1,175	1,001	944	971
11	新竹縣竹北都市計畫地區	76	63	80	93	95	202	200	303	343	335	315	296	292	359	345	342	371	374	352	335	308	303
12	高速鐵路新竹站特定區	564	594	593	547	606	552	538	548	594	645	648	679	556	527	480	404	445	424	365	398	337	274
13	臺中市第七期市地重劃區	287	360	334	361	419	392	522	616	704	717	755	762	733	830	930	865	776	932	917	788	703	650
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	97	75	243	251	244	235	224	207	390	374	356	379	369	361	345	333	326	320	307	288	367	346
15	高雄市美術館區	288	488	561	515	642	656	638	676	708	660	582	651	598	667	821	759	663	558	528	484	668	574
16	五股洲子洋重劃區																			659	555	517	448
17	桃園中路重劃區																			674	647	581	536
18	桃園經國重劃區																			67	213	237	210
19	竹北華興重劃區																			123	114	115	116
20	北投奇岩重劃區																			192	164	198	230
21	中和華中橋西側區段徵收區																			283	257	225	215
22	三重重陽重劃區																			264	255	228	211
23	桃園機場捷運 A7 站區段徵收區																			1,243	1,241	1,241	1,240
24	臺中黎明自辦市地重劃																			551	510	432	365
25	高雄大學特定地區																			705	634	617	551
26	南臺南站副都心第一期區段徵收區																			115	35	130	90

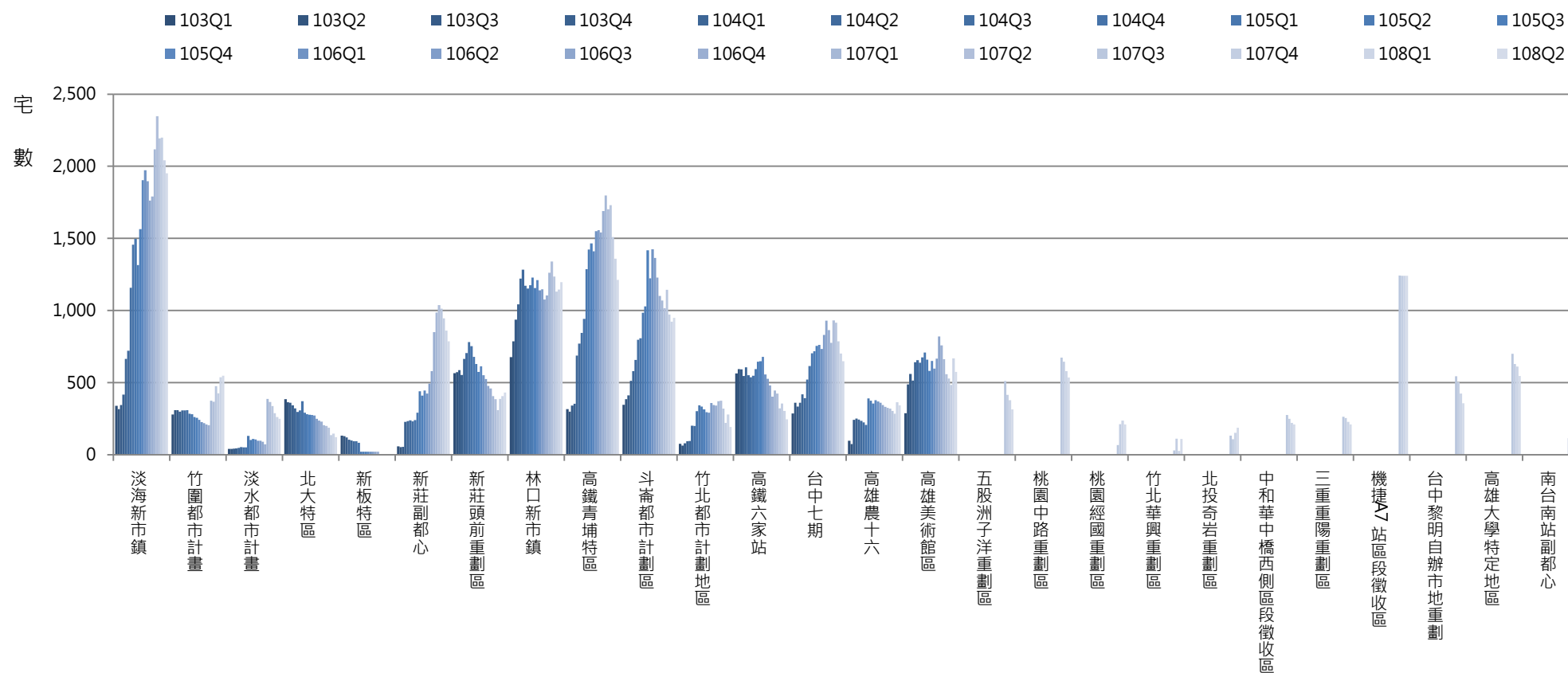


圖51 103年第1季至108年第2季整體開發及週邊地區內新建餘屋(待售)住宅數長條圖

註：107年第3季至108年第2季為資料欄位變更與篩選方式調整後之分析結果。

## 第七章 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據 發布方式與數據內容

### 第一節 研究成果對外發布方式

本研究自 101 年度起即透過「內政部不動產資訊平臺」對外發布各項數據研究結果，截至 107 年度研究案為止，共計 7 次對外發布研究成果。

107 年度研究案於 108 年 11 月 20 日透過內政部不動產資訊平臺對外發布 107 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅、107 年度第 3 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數據，後續待本案期末審查通過後再行發布 108 年度第 1 季、第 2 季新建餘屋(待售)住宅數據。

#### 一、研究成果對外發布頻率

本研究案「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」統計結果之產製、發布期程須配合不同公務資料庫之取得時程。本案使用資料庫類型共計台電用電資料、房屋稅籍資料、地籍資料、門牌點位資料 4 種。

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

初步規劃，每年年中發布一次數據資訊，每次發布前一年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅與前一年度 4 季新建餘屋(待售)住宅篩選結果。

#### 二、透過「內政部不動產資訊平臺」對外發布研究成果

本研究以歷年、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，數據對外發布時，除正式之內政部營建署新聞稿外，當年度數據成果亦一併透過「內政部不動產資訊平臺」提供各界查詢使用。

目前內政部不動產資訊平臺低度及待售頁籤中包含以下資訊：

1. 最新調查報告摘要：

簡述發布年度低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅宅數、比例資訊與數量、比例相對較高之行政區。

2. 歷年新聞稿(統計資訊簡冊)：

本研究每年編制「低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊」供各界使用，「統計資訊簡冊」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。



圖52 內政部不動產資訊平臺「低度及待售住宅」頁籤內容

內政部不動產資訊平臺網址：<http://pip.moi.gov.tw>

3. 歷年報告書：各年度研究案之總結報告書皆提供社會大眾下載使用，101-106 年度研究案之總結報告書全文內容可至該處下載。

4. 歷年縣市、鄉鎮市區宅數、比例查詢、下載：提供歷年、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」宅數統計結果之查詢與下載。

## 第二節 對外發布本案成果後媒體回應整理

本案於 108 年 11 月 20 日透過內政部不動產資訊平臺對外發布數據結果，本研究隔日蒐集與網站媒體新聞內容彙整如下。

表60 網站新聞標題彙整

網路媒體	新聞標題
1 經濟日報	107 年低度用電住宅 北市比例最低金門最高
2 MyGoNews 不動產網路新聞	低度用電 臺北、新北分別為 7.21% 及 8.34%
3 經濟日報	去年 Q4 新建餘屋數 新北居六都之冠
4 中時電子報	全國低度用電逾 91 萬戶
5 自由時報	全國空屋數逾 91 萬宅 創 2011 年調查以來新高

資料來源：本研究案自行整理

## 第八章 進一步區分低度使用(用電)住宅為「適合回到住宅市場，作為包租代管物件」與「需要重建跟農村活化」

### 第一節 適合回到住宅市場作為包租代管物件之篩選條件

#### 一、以主觀之量化指標進行篩選

##### (一) 潛在適用包租代管政策之低度使用(用電)住宅篩選條件

本研究案過去(104 年)曾進行相關分析，當時建議潛在適用包租代管政策之低度使用(用電)住宅篩選條件應符合房屋需座落在「房價所得比相對較高地區」、「住宅租賃市場相對較大地區」，此外住宅本身亦須符合面積屋齡適中、結構安全…等特性，相關說明如下：

##### 1. 房價所得比相對較高地區：

房價所得比相對較高的地區房價相對較高，購屋負擔大，傾向租屋之意願相對較強。

##### 2. 住宅租賃市場相對較大地區：

此為包租代管業者規模經濟之考量，過去以「六都人口數 10 萬人以上之鄉鎮市區」為篩選條件，經專家學者建議，部分市中心行政區受限於面積範圍小，人口數不易到達 10 萬人，故本案採「六都人口數 10 萬人以上之鄉鎮市區」與「六都人口密度超過每平方公里 2,000 人之鄉鎮市區」二條件只要符合任一條件及納入篩選。經計算，符合上述篩選條件之鄉鎮市區共計 77 個。

##### 3. 合適作為出租住宅之房屋特性

- (1). 屋齡不可過新、過舊(屋齡介於 5 至 50 年間)-依據 107 年數據，屋齡介於 5 至 50 年間之低度使用(用電)住宅約 57 萬宅。
- (2). 面積適中(面積小於 40 坪以下)-依據 107 年數據，面積小於 40 坪以下之低度使用(用電)住宅約 40 萬宅。
- (3). 無安全疑慮(構造別為鋼筋鋼骨、加強磚造)-依據 107 年數據，構造別為鋼筋鋼骨、加強磚造之低度使用(用電)住宅約 65 萬宅。

(4). 空置期長或空置期短? 何者為包租代管政策標的? -依據 107 年數據, 連續低度使用(平均用電度數小於 60)約 52 萬宅。

## (二) 潛在適用包租代管政策之低度使用(用電)住宅篩選結果

依 107 年度數據計算, 全國低度使用(用電)住宅數量約 92 萬宅, 六都約 58 萬宅, 占比約 63%, 其中六都主要鄉鎮市區(六都人口數大於 10 萬人或人口密度大於每平方公里 2,000 人之鄉鎮市區)約 48 萬宅, 約佔全國低度使用(用電)住宅的 52%。

若以連續 12 個月低度使用(平均用電度數小於 60)為篩選依據, 全國約 52 萬宅連續 12 個月低度使用, 六都約 34 萬宅, 六都主要鄉鎮市區約 28 萬宅。

本案建議, 以同時符合房屋座落於六都主要鄉鎮市區、屋齡介於 5 至 50 年間、面積小於 40 坪以下、構造別為鋼筋鋼骨、加強磚造三項條件者為適合回到住宅市場作為包租代管物件之篩選條件, 依 107 年度數據計算, 符合三項條件之宅數約為 10.3 萬宅。

表61 適合回到住宅市場作為包租代管物件數量彙整 單位：宅

縣市 行政區	107 年低度宅數		連續空置 12 個月	符合連續空置 12 個月、屋齡、 面積、安全條件
	推計後	推計前		
全國	916,383	765,170 <sup>2</sup>	518,916	165,577
六都	580,836	505,916	335,309	117,310
六都住宅租賃市場 較大地區 <sup>1</sup>	477,342	427,131	277,798	103,701
新北市	117,211	106,073	68,521	26,887
臺北市	64,680	60,303	35,143	17,960
桃園市	79,324	67,887	43,976	16,152
臺中市	82,644	73,346	46,759	14,279
臺南市	41,238	36,605	24,969	6,958
高雄市	92,245	82,917	58,430	21,465

註 1：107 年度六都人口數大於 10 萬人或人口密度大於每平方公里 2,000 人之鄉鎮市區

註 2：107 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 7,377,616 筆資料中符合低度使用(用電)住宅標準者共計 765,170 宅。

資料來源：本案自行整理



## 二、以租賃市場住宅屬性為篩選標準

本案假設若低度使用(用電)住宅屬性與租賃住宅市場中之區位、面積、屋齡相符或接近者，應同樣具備市場性，因此本案選擇以租賃市場之住宅進行屬性分析，分析租賃住宅之區位分布、屋齡與面積屬性結構，選擇其主要分布範圍作為篩選標準。

在租賃市場資料上選取以 591 租屋網資料為主，係考量 591 租屋網為國內現行租屋資料最為豐富之資料平臺，本案分析新北市、臺北市 591 租屋網中已出租房屋之屬性類別、座落區位，進而從低度使用(用電)住宅資料中篩選出具有相似屬性、區位之物件，作為包租代管政策之推動標的。

### (一) 591 租屋網資料與低度使用(用電)住宅資料說明

分析過程使用「591 租屋網之已出租資料」與「本案低度使用(用電)住宅資料」，由於為首次分析，故先以雙北行政區為分析範圍。

就 591 租屋資料部分，本次分析使用 108 年 5 月份下載自 591 租屋網之已出租房屋資料，從中篩選出新北市、臺北市近 5 年度資料共計 167,706 筆。

就低度使用(用電)住宅部分，本次分析使用本案勾稽成功資料中，房屋座落於新北市、臺北市低度使用(用電)住宅者，共計 172,722 筆。

表62 591 租屋網、低度使用(用電)住宅雙北地區資料筆數彙整

	591 租屋網	低度使用(用電)住宅
新北市	93,742	114,153
臺北市	73,964	58,569
	167,706	172,722

### (二) 資料篩選過程

透過分析 591 租往資料之區位、面積屬性，進而自低度使用(用電)住宅資料中篩選出屬性類似之資料，作為包租代管政策的推動標的。

#### 1. 房屋座落區位

由於鄉鎮市區分析尺度過大，無法展現出不同區位的租屋特性，故本案將雙北地區 591 租屋數量細緻化至村里空間尺度，以找出租屋市場相對熱絡的村里。

整體而言，雙北地區 1,488 個村里中有 1,392 個村里有租屋紀錄，平均每個村里有 120 件租屋紀錄(中位數為 102 件)，最小件數為 1 件，最大件數為 1,084 件，其分布如右圖 56。

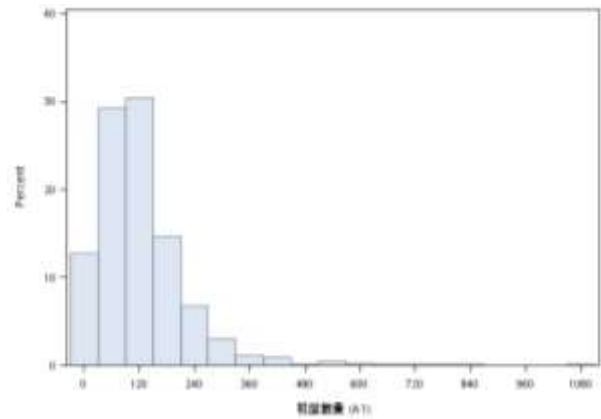


圖53 雙北地區村里租屋交易件數分布圖

就區位而言，分析後發現租屋數量分布落差極大，下圖 57 為雙北租屋數量分布圖，當中有著色者為租屋數大於第 25 個百分位數，亦即出租數量前 4 分之 3 多的村里(55 件，亦即每年度該村里約 10 件租屋)的村里分布(共計 1,043 個村里)，整體而言租屋分布於臺北市全區與新北市溪北、溪南行政區與淡水、林口、汐止等區，其他諸如三芝、石門、石碇、坪林等區租賃案件相當稀少，後續將以座落於該 1,043 個村里之低度使用(用電)住宅為區為篩選條件。

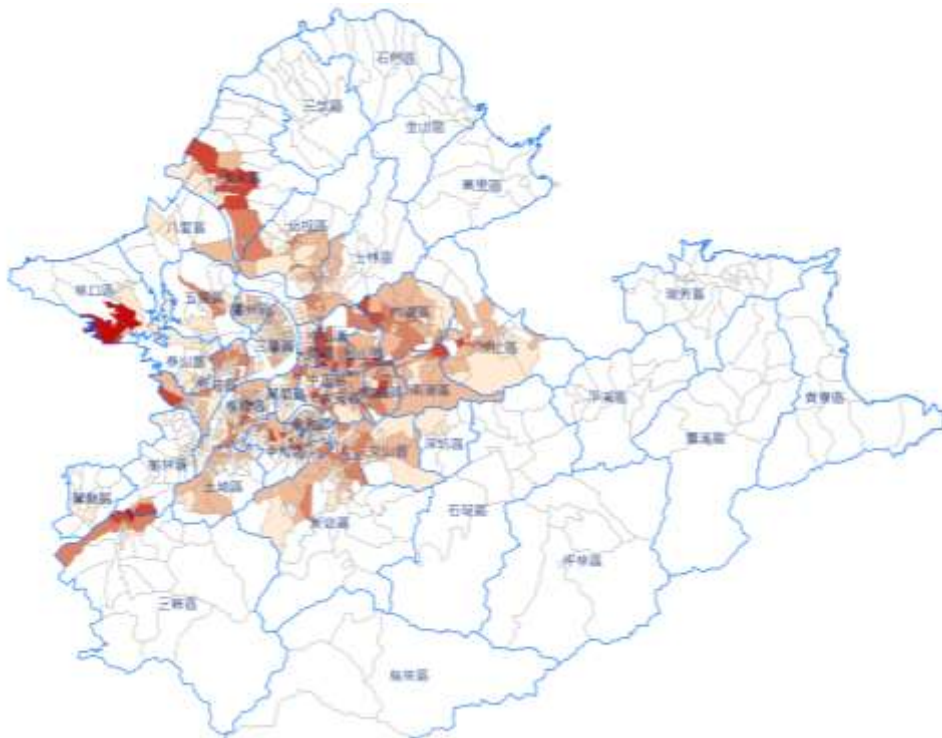


圖54 雙北村里 591 租屋網租屋分布圖

## 2. 面積

本案以鄉鎮市區為尺度，分別計算 591 租屋網已出租住宅與本案低度使用(用電)住宅之面積分布，並比較二者的差異。由於二資料中皆有面積過大與過小的狀況，故計算過程僅取標準化面積欄位後，標準化面積值落在正負 2 個標準差以內的資料進行分析。分析結果顯示，低度使用(用電)住宅之面積，在平均數、中位數皆大於 591 租屋網之面積水準。

表63 雙北地區 591 租屋網、低度使用(用電)住宅面積分布 單位：坪

縣市	鄉鎮市區	591 租屋網					低度使用(用電)住宅					面積篩選建議值	
		樣本數	最小值	平均數	中位數	最大值	樣本數	最小值	平均數	中位數	最大值	下限	上限
新北市	八里區	602	5	21.7	22	49	1,010	7	31.0	30	62	7	49
	三芝區	215	3	20.5	18	45	3,007	6	22.6	18	63	6	45
	三重區	10,533	1	16.0	13	41	8,665	5	29.9	27	78	5	41
	三峽區	2,204	2	23.0	23	55	3,454	6	34.7	32	84	6	55
	土城區	4,220	2	18.4	17	45	4,400	6	32.2	29	87	6	45
	中和區	11,238	1	16.7	14	43	7,477	5	31.5	28	86	5	43
	五股區	1,454	3	25.2	26	54	2,737	6	38.9	35	89	6	54
	平溪區	4	30	30.0	30	30	226	6	24.3	22	61	6	30
	永和區	7,790	0	14.2	10	39	4,063	5	28.2	26	72	5	39
	石門區	0	0	0.0	0	0	335	6	30.4	27	77	6	47
	石碇區	7	5	24.1	22	50	195	7	35.2	29	93	7	50
	汐止區	5,497	2	19.2	18	47	7,642	5	33.3	30	80	5	47
	坪林區	2	12	66.0	66	120	30	6	37.4	32	93	6	120
	林口區	2,886	2	27.3	27	64	7,047	8	54.2	52	116	8	64
	板橋區	13,512	1	15.7	12	43	9,646	5	32.0	29	79	5	43
	金山區	52	5	16.8	12	38	1,216	6	27.1	23	72	6	38
	泰山區	1,213	3	16.7	12	45	1,118	7	34.6	31	76	7	45
	烏來區	1	10	10.0	10	10	94	7	27.0	24	91	7	10
	貢寮區	6	4	25.1	25	50	246	6	30.3	26	75	6	50
	淡水區	6,338	2	20.7	19	51	15,291	5	46.7	43	112	5	51
深坑區	367	1	21.9	24	52	640	7	33.8	30	74	7	52	
新店區	7,152	1	19.5	18	52	8,797	5	37.0	32	92	5	52	
新莊區	8,432	2	19.6	20	52	8,357	5	40.0	35	98	5	52	
瑞芳區	78	2	22.7	25	40	1,887	5	24.9	23	61	5	40	
萬里區	44	8	19.0	18	35	1,308	5	19.8	19	53	8	35	
樹林區	2,333	2	21.0	22	54	3,167	6	36.6	33	88	6	54	
雙溪區	3	7	39.7	52	60	377	6	30.6	26	81	7	60	
蘆洲區	3,239	2	20.1	20	49	3,368	6	39.6	36	88	6	49	
鶯歌區	816	4	23.8	25	56	2,409	5	37.1	33	86	5	56	
臺北市	士林區	5,761	2	17.5	12	51	5,439	5	33.7	31	86	5	51
	大同區	3,215	3	14.4	12	39	3,315	5	30.1	25	88	5	39
	大安區	8,424	2	15.0	10	46	5,102	5	31.5	30	91	5	46
	中山區	11,307	2	13.1	11	38	6,350	5	26.1	22	82	5	38
	中正區	4,532	2	13.6	10	43	4,109	5	27.4	24	81	5	43
	內湖區	7,284	1	15.9	11	47	4,651	6	36.8	31	93	6	47
	文山區	5,831	2	15.3	10	44	5,280	5	33.9	30	85	5	44
	北投區	4,412	2	17.3	14	48	6,644	5	32.3	28	85	5	48
	松山區	5,468	2	15.8	12	44	3,511	6	28.6	28	71	6	44
	信義區	7,461	1	14.1	10	41	3,534	5	29.6	27	84	5	41
	南港區	3,303	2	15.9	10	47	2,067	5	35.3	30	89	5	47
	萬華區	3,853	2	14.4	12	39	5,299	5	23.0	20	70	5	39

註：僅以標準化面積值落於正負 2 倍標準差內資料進行分析。

就面積屬性而言，由前述分析結果得知，低度使用(用電)住宅之面積，平均數、中位數皆大於 591 租屋網之面積水準，故可依照各鄉鎮市區 591 租屋網與低度使用(用電)住宅面積之最小、最大值找出合理之面積範圍，表 65 分析結果顯示，591 租屋網之面積最小值部分鄉鎮市區為 1-2 坪(平溪區、坪林區、烏來區面積最小值為 30 坪、12 坪、10 坪，但樣本數過少，代表性低)，該面積標準顯然過小不合適作為篩選面積時的下限標準，故在訂定面積下限時採以低度使用(用電)住宅之面積最小值為標準，面積上限則以 591 租屋網之面積最大值為標準，各縣市面積篩選之上下限值如表 65 右側 2 欄。

### 3. 屋齡

由於並無取得 591 租屋網租屋之屋齡欄位，無從分析 591 租屋網中已出租房屋的屋齡結構，故後續篩選時採前述「主觀之量化指標」中屋齡介於 5 至 50 年間為篩選條件。

## (三) 篩選結果

綜上所述，參考 591 租屋網資料後，合適作為包租代管標的之篩選條件為新北市、臺北市低度使用(用電)住宅中同時滿足下列 3 篩選條件：

條件一：座落在租屋數前 4 分之 3 多的村里

條件二：面積須符合不同鄉鎮市區之面積上下限標準

條件三：屋齡介於 5 至 50 年間

雙北地區共計 84,099 宅低度使用(用電)住宅符合上述篩選條件，其中新北市 48,796 宅，臺北市 35,303 宅，各鄉鎮市區宅數分布如表所示。

表 64 新北市符合篩選條件宅數分布依鄉鎮市區統計

鄉鎮市區	宅數	鄉鎮市區	宅數	鄉鎮市區	宅數	鄉鎮市區	宅數
八里區	701	永和區	2,840	泰山區	602	萬里區	0
三芝區	622	石門區	0	烏來區	0	樹林區	1,509
三重區	4,781	石碇區	0	貢寮區	0	雙溪區	0
三峽區	1,727	汐止區	3,937	淡水區	6,388	蘆洲區	1,661
土城區	2,526	坪林區	0	深坑區	290	鶯歌區	835
中和區	4,532	林口區	1,959	新店區	4,351	全區	48,796
五股區	536	板橋區	4,813	新莊區	4,186		
平溪區	0	金山區	0	瑞芳區	0		

表65 臺北市符合篩選條件宅數分布依鄉鎮市區統計

鄉鎮市區	宅數	鄉鎮市區	宅數
士林區	3,493	北投區	4,166
大同區	1,743	松山區	2,448
大安區	3,816	信義區	2,475
中山區	4,219	南港區	1,325
中正區	2,302	萬華區	3,087
內湖區	2,835	全區	35,303
文山區	3,394		

## 第二節 適合推動重建與農村活化之篩選條件

「重建」或「農村活化」是二種全然不同的考量，房價相對高的地區較易推動都市更新，而目前房價相對高的地區多半不屬於農村，故建議應將重建與農村活化分開處理。

### 一、合適推動重建之標的

目前臺灣老屋推動重建方式可能是循「都市更新條例」、「都市危險及老舊建築物加速重建條例」、一般合建或自地自建等幾種模式。前兩種方式因法令明確規範容積獎勵、稅負減免等多種政策優惠措施，因此相對可吸引建商進場協助社區推動，同時也有地方政府成立危老重建師或自主都更輔導團隊，協助社區以自力更新或自地自建方式推動危老重建，相對而言會比一般合建或自地自建更具誘因與推動效果。因此若要評估低度使用住宅或老屋是否具有重建潛力，可以參考一般都市更新或危老重建可行性之評估方式。

老舊建物社區推動都市更新或危老重建成功與否，主要考量更新後地主可分回價值是否能符合地主期待，而此一條件滿足必須針對個宗土地，逐一檢討基地條件、現有建物使用強度、地主分回面積或價值要求、建商合理利潤等。且許多相同條件之社區，常常會因為地主認知差異過大，常有不能同時都市更新或危老重建情境。

目前本案所取得公務資料，僅能判斷個別住宅是否為低度使用住宅、建物屋齡、建物樓層等等資訊，並無法依照上述一般評估是否具有都市更新或危老重建之潛力進行判斷。本案雖然無法依照一般都市更新或危老重建可行性評估判斷方式，但仍可考量以下原則與對應篩選條件：

#### (一) 共同負擔比率較低地區：

在同一地區營建成本差異不大條件下，房價相對較高的地區，共同負擔比率（地主要負擔比率）愈低，地主可分回面積愈高，推動都市更新意願愈高，因此篩選條件可以是房價較高地區。

#### (二) 容積獎勵放大效果較高地區：

在基準容積相同條件下，現況容積較低的地區，更新後以基準容積的一定倍數（最高增加 50%的容積獎勵與免計容積），對應現況樓

地板放大效果較大，相對應地主可分回面積也會較大。因此篩選條件可以是總樓層數為 5 樓以下之公寓大廈，最好為 5 樓以下公寓大廈或透天厝。

### (三) 有較大改建需求：

結構有問題、屋齡較大屋況相對不佳，地主主動推動更新意願愈高。因此篩選條件可以屋齡 30 年以上，最好是大於 40、50 年以上相對更好。

然而推動都市更新(都市更新條例)有最小開發基地規模的限制，雖然依循都市危險及老舊建築物加速重建條例者可以棟為概念推動都市更新，然依本案 3 項建議篩選條件之低度使用(用電)住宅極有可能散落在欲推動都市更新基地上，或者是一棟老舊大樓的數個樓層中，僅能掌握現況為長期無使用的住宅，至於是否有意願參與重建，仍須整合不同住戶之意見。

### (四) 合適推動重建政策標的之篩選結果

以 107 年度低度使用(用電)住宅中，同時六都行政區中符合房屋座落於人口密度大於 2,000 人/平方公里鄉鎮市區，屋齡 40 年以上、總樓層小於 5 樓之公寓，六都共計 66,770 宅。

表 66 六都合適推動重建政策標的篩選結果

縣市	宅數	縣市	宅數
新北市	13,750	臺南市	5,854
臺北市	17,860	高雄市	16,102
桃園市	5,356	全國	66,770
臺中市	7,848		

## 二、適合農村活化之標的

### (一) 農再生條例之補助對象以社區組織為主

「農村再生條例」99 年發布實施，以有秩序、有計畫地推動農村活化再生，照顧全臺灣 4,000 餘個農漁村及 60 萬戶農漁民，目前為第二期最後一年(105~108 年度)辦理期間。

依據「農村再生條例」第 9 條至 14 條規定，農村再生計畫，須由農村社區由下而上共同參與制定，鼓勵農村社區組織，自主依據居民需求及意願，參考當地直轄市或縣(市)政府之農村再生總體計畫之指導，提出願景、實施標的及構想，研提農村再生計畫，再由政府以

整合性概念共同規劃及建設，其執行內容包括農村社區整體環境改善、公共設施建設、個別宅院整建、產業活化、文化保存與活用及生態保育等項目。

申請個別宅院整建補助除必須符合下列規定條件外，其建築物必須是合法房屋，申請的補助項目必須可以增進農村社區整體環境景觀，並由同一農村再生計畫範圍內 10 個以上的住宅單位，共同委託社區組織代表提出申請；但原住民族地區、離島地區，則為 5 個以上住宅單位共同提出申請。

從農村再生條例與對應政策措施看來，現有政策並不鼓勵拆除重建，而是鼓勵以整建維護方式來重新使用既有建物，且依據上述政策規範，是以 10 戶以上之集村（原住民、離島 5 戶以上），且有社區組織為補助對象，因此也不是以單一低度使用(用電)住宅作為補助標的。因此本案目前之公務資料為個別住宅之特性，相對難以篩選適用既有補助政策。

## (二) 偏鄉地區老舊低度使用(用電)住宅篩選結果

經與主辦機關討論後決定篩選出偏鄉地區屋齡老舊之低度使用(用電)住宅為篩選標的，特此說明的是，低度使用(用電)住宅並不是成就農村再生的必要條件，篩選出之物件僅為為鼓勵農村產業發展之潛在空間。

本案建議篩選條件為：以 107 年度低度使用(用電)住宅中，同時符合房屋座落於人口數小於 2 萬人鄉鎮市區(依 107 年底人口統計，共計 127 個鄉鎮市區人口數小於 2 萬人)、總樓層 1 層樓、屋齡 40 年以上全臺共計 20,511 宅。

表67 偏鄉地區老舊低度使用(用電)住宅分布

縣市	宅數	縣市	宅數
新北市	944	雲林縣	1,301
桃園市	67	嘉義縣	1,705
臺中市	711	屏東縣	1,839
臺南市	1,790	臺東縣	2,128
高雄市	1,270	花蓮縣	2,200
宜蘭縣	34	澎湖縣	982
新竹縣	574	金門縣	65
苗栗縣	1,692	連江縣	53
彰化縣	1,231	全國	20,511
南投縣	1,925		



## 第九章 結論

### 第一節 本案研究成果

- (一) 完成 107 年度 11、12 月份全國各縣市、各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅計算與屬性分析。
- (二) 完成 97 年度至 107 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 107 年度第 3 季至 108 年度第 2 季全國各縣市、各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅篩選與屬性分析。
- (四) 完成 99 年度第 2 季至 108 年度第 2 季共 37 季全國各縣市、新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析。
- (五) 完成 107 年低度使用(用電)住宅、107 年第 3 季至 108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅空間尺度至「村里」之分析結果，並提供數據資料供內政部不動產資訊平臺產製空間分布圖資使用。
- (六) 完成連續 2 至 12 個月低度使用(用電)住宅數量分析。
- (七) 分析「整體開發區域內」低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況與低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析。
- (八) 對外發布 107 年低度使用(用電)住宅、107 年第 3 季至 107 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅數據成果。
- (九) 將低度使用(用電)住宅進一步區分成「適合回到住宅市場，作為包租代管物件」與「需要重建跟農村活化」二類

## 第二節 研究成果概述

### (一) 97 年度至 107 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果彙整

表68 107 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果

縣市	房屋稅籍 住宅類數量 宅數	低度使用(用電)住宅		縣市	房屋稅籍 住宅類數量 宅數	低度使用(用電)住宅	
		宅數	比率(%)			宅數	比率(%)
新北市	1,607,627	134,130	8.34	嘉義縣	171,463	24,967	14.56
臺北市	896,523	64,680	7.21	屏東縣	286,018	32,237	11.27
桃園市	834,186	92,919	11.14	臺東縣	86,296	12,761	14.79
臺中市	1,025,564	101,204	9.87	花蓮縣	129,450	18,654	14.41
臺南市	689,121	72,557	10.53	澎湖縣	32,535	3,948	12.13
高雄市	1,057,673	115,346	10.91	基隆市	165,284	20,874	12.63
宜蘭縣	188,040	32,216	17.13	新竹市	172,332	17,103	9.92
新竹縣	206,218	23,342	11.32	嘉義市	106,463	13,518	12.70
苗栗縣	198,281	27,854	14.05	金門縣	21,765	3,995	18.36
彰化縣	398,581	48,375	12.14	連江縣	2,940	449	15.27
南投縣	165,563	21,327	12.88	全國	8,679,490	916,383	10.56
雲林縣	237,567	33,927	14.28				

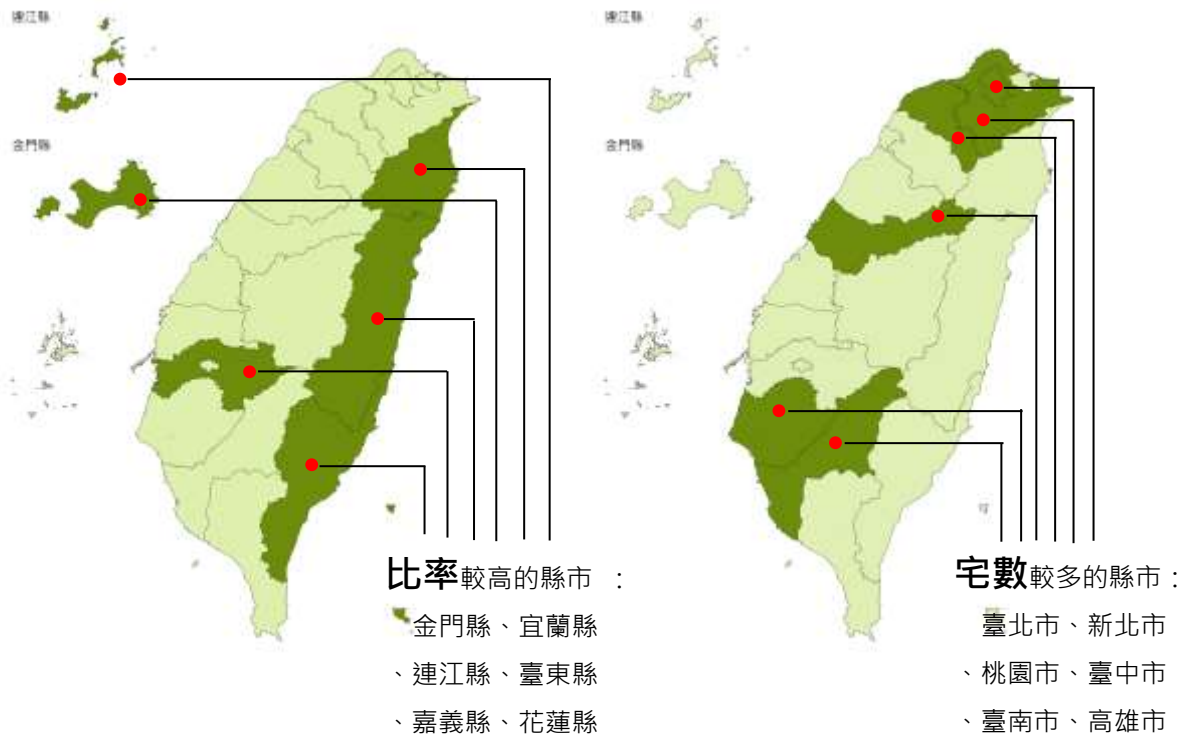


圖55 107 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

全國 22 個縣市，低度使用(用電)住宅比較高的縣市為：金門縣、宜蘭縣、連江縣、臺東縣、嘉義縣、花蓮縣。而新北市、臺北市、臺中市與新竹市低度使用(用電)住宅比率低於全國水準。

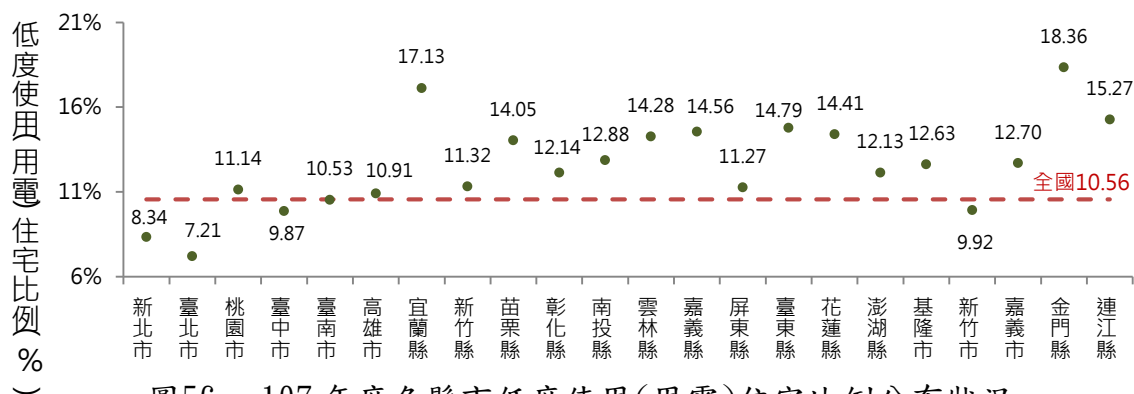


圖 56 107 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況

98 年至 107 年度低度使用(用電)住宅比率折線圖，低度使用(用電)住宅比率由 98 年度的 11.49% 逐漸降低至 100 年度的 10.15%，101 年度上升至 10.63%，102 年度上升至 10.50%，103 年緩降至 10.30%，104 年緩升至 10.35%，105、106 年度呈現緩降趨勢，106 年度為 10.12%，107 年度為 10.56%，較 106 年度上升 0.4 個百分點。

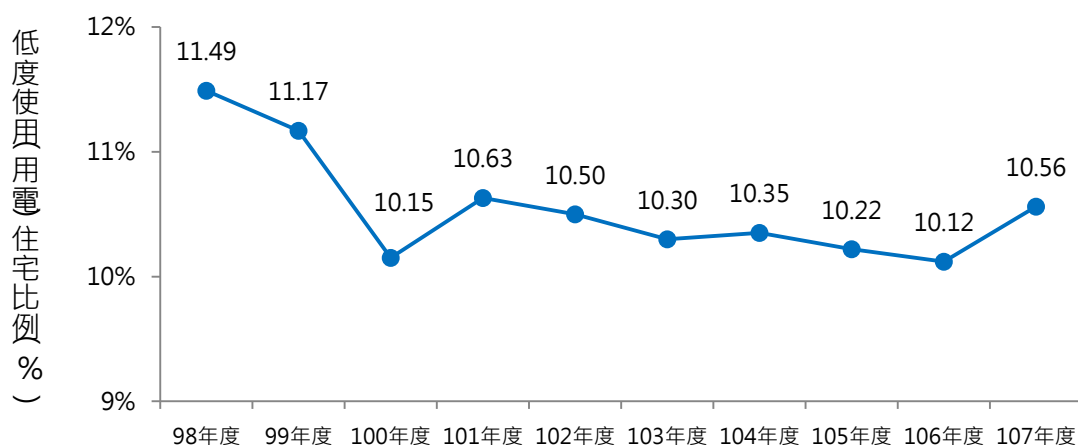


圖 57 98-107 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖

## (二) 99 年度第 2 季至 108 年度第 2 季共 37 季新建餘屋(待售)住宅篩選結果彙整

依統計資料顯示，99 年第 2 季至 102 年第 4 季間多維持在 2.1 萬宅至 2.7 萬宅間波動，自 103 年第 1 季起宅數開始增加，由 102 年第 4 季的 27,838 宅上升至 103 年度第 1 季的 34,223 宅，爾後每年約以 1 萬宅的幅度增加，104 年度第 1 季為 45,144 宅，105 年度第 1 季為

63,340 宅，直至 106 年度第 1 季高達 75,915 宅，106 年度第 1 季至第 4 季介於 7.3 萬宅至 7.5 萬宅水準，107 年度第 1 季、第 2 季則持續上升至 8 萬宅水準，108 年度第 1 季小幅度上升至 78,687 宅，第 2 季再微降至 78,063 宅。

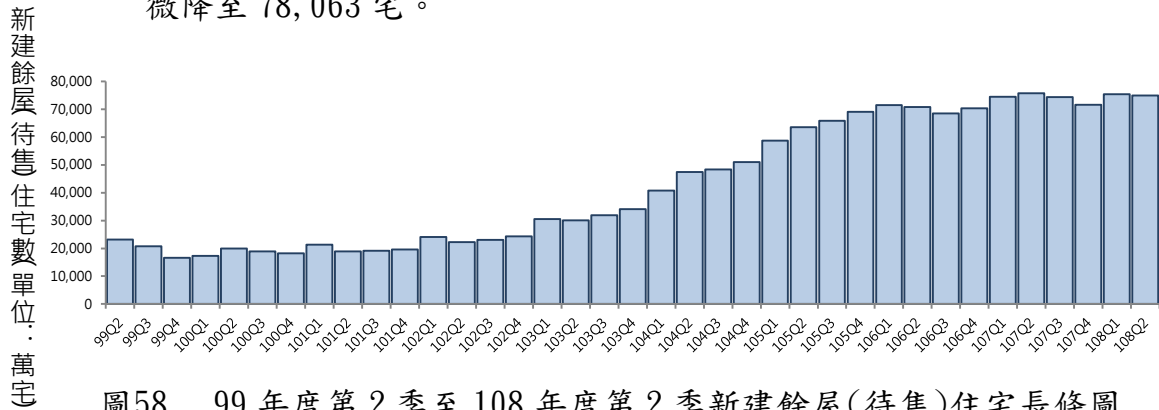


圖 58 99 年度第 2 季至 108 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅長條圖

### (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. 歷年低度使用(用電)住宅新增、去化分析結果

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。

#### 2. 歷年新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析結果

前季新建餘屋(待售)住宅去化比例逐年緩降，由 99 年度的 20% 降至 107 年度第 1 季的 7% 爾後開始上升至 10%，108 年度第 1 季為 9%，而當季新建餘屋(待售)住宅去化比例則不同，去化比例較無一定的趨勢。直方圖則呈現每季新建餘屋(待售)住宅的增加宅數，近年來有增加的趨勢。

#### 3. 歷年新建餘屋(待售)住宅待售時間估算結果

分析結果顯示，完全去化所需時間呈現上升後逐漸平緩趨勢，由 99 年度新建餘屋(待售)住宅數據產製之初約 2 至 3 季可完去化完畢，到 106 年第 4 季時大約需要 7.3-9.4 季可完全去化，該數據於 107 年第 1、2 季時小幅度上升，107 年第 1、2 季時約耗時 9.4-10.5 季方可完全去化完畢，而 107 年第 3、4 季時去化時間降至 7.8-9.9 季，108 年第 1、2 季則維持在 8.6-9.5 季間。

### (四) 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

107 年度研究案新增 17 處整體開發及周邊區域，惟當中 6 處整開區因開發程度低且現存住宅為重劃前遺留下之老屋，該 6 處留待後續研究持續觀察，待開發進度達一定程度後始產製有關數據資訊。進行分析之整開區列表如下：

項次	整體開發及周邊地區	說明	
1	淡海新市鎮	原 15 處整開區	
2	淡水(竹圍)都市計劃地區	原 15 處整開區	
3	淡水都市計畫地區	原 15 處整開區	
4	三峽北大特區	原 15 處整開區	
5	新板橋車站特定專用區	原 15 處整開區	
6	新莊副都市中心市地重劃區	原 15 處整開區	
7	新莊頭前市地重劃區	原 15 處整開區	
8	林口新市鎮(住宅區部分)	原 15 處整開區	
9	高速鐵路桃園站(青埔)特定地區	原 15 處整開區	
10	新竹縣斗崙都市計劃地區	原 15 處整開區	
11	新竹縣竹北都市計劃地區	原 15 處整開區	
12	高速鐵路新竹站(六家)特定地區	原 15 處整開區	
13	臺中市第七期市地重劃區	原 15 處整開區	
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	原 15 處整開區	
15	高雄市美術館特區	原 15 處整開區	
16	五股洲子洋重劃區	新增	
17	桃園中路重劃區	新增	
18	桃園經國重劃區	新增	
19	竹北華興重劃區	新增	
20	新店央北重劃區	新增	觀察
21	板橋江翠北側重劃區(A-G 單元)	新增	觀察
22	三重仁義重劃區	新增	觀察
23	新竹市金雅重劃區	新增	觀察
24	北投奇岩重劃區	新增	
25	中和華中橋西側區段徵收區	新增	
26	三重重陽重劃區	新增	
27	桃園機場捷運 A7 站區段徵收區	新增	
28	臺中黎明自辦市地重劃	新增	
29	高雄大學特定地區	新增	
30	南臺南站副都心第一期區段徵收區	新增	
31	臺南平實營區重劃區	新增	觀察
32	永康砲校重劃區	新增	觀察

## 1. 低度使用(用電)住宅分析結果

107 年度分析結果顯示，26 處整體開發及周邊地區中，以「南臺南站副都心第一期區段徵收區」、「臺中黎明自辦市地重劃區」與「桃園中路重劃區」低度使用(用電)住宅比例相對較高。屋齡 5 年內低度使用(用電)住宅比例則以「南臺南站副都心第一期區段徵收區」、「桃園中路重劃區」、「桃園經國重劃區」比例高。

## 2. 新建餘屋(待售)住宅分析結果

新建餘屋(待售)住宅部分則以「淡海新市鎮」、「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」、「桃園機場捷運 A7 站區段徵收區」宅數較多，至於新建餘屋(待售)住宅占屋齡 5 年內住宅存量比率較高的整開區為「桃園經國重劃區」、「桃園中路重劃區」、「南臺南站副都心第一期區段徵收區」、「高雄市凹子底農業區(農十六)」。

## (五) 區分低度使用(用電)住宅為「適合回到住宅市場，作為包租代管物件」與「需要重建跟農村活化」

### 1. 包租代管部分

#### (1). 以主觀之量化指標進行篩選

以同時符合房屋座落於「六都人口數大於 10 萬人」或「人口密度大於 2,000 人/平方公里」鄉鎮市區、屋齡介於 5 至 50 年間、面積小於 40 坪以下、構造別為鋼筋鋼骨、加強磚造三項條件者為適合回到住宅市場作為包租代管物件之篩選條件，依 107 年度數據計算，符合三項條件之宅數約為 10.3 萬宅。

#### (2). 結合 591 租屋網資料篩選出符合出租屬性之政策標的

以同時符合房屋座落於 591 租屋網已出租住宅數大於第 25 個百分位數的村里、面積須符合不同鄉鎮市區之面積上下限標準、屋齡介於 5 至 50 年間，依 107 年度數據計算，符合三項條件，臺北市、新北市共計 8.4 萬宅。

### 2. 重建與農村活化部分

#### (1). 合適推動重建之標的

以 107 年度低度使用(用電)住宅中，同時六都行政區中符合房屋座落於人口密度大於 2,000 人/平方公里鄉鎮市區，屋齡 40 年以上、總樓層小於 5 樓之公寓，六都共計 6.7 萬宅。

#### (2). 適合農村活化之標的

以 107 年度低度使用(用電)住宅中，同時符合房屋座落於人口數小於 2 萬人鄉鎮市區、總樓層 1 層樓、屋齡 40 年以上全臺共計 2.1 萬宅。

## (六) 對外發布本案研究成果

本研究於 108 年 11 月 20 日透過內政部不動產資訊平臺對外發布數據結果。

## 第十章 附錄

## 附件一、97、98、99、100、101 年度 11、12 月低度使用(用電)住宅計算結果

附件表1. 97-101 年度低度使用(用電)住宅計算結果

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

## 附件二、107 年第 3 季至 108 年第 1 季新建餘屋(待售)住宅屬性

## 一、107 年度第 3 季新建餘屋(待售)住宅屬性

附件表2. 107 年度第 3 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	6,388	2,823	2,290	2,861	1,866	16,228
臺北市	1,365	862	1,158	1,032	582	4,999
桃園市	3,840	2,342	3,454	1,619	1,153	12,408
臺中市	2,600	1,932	1,454	1,730	1,240	8,956
臺南市	2,170	718	859	797	425	4,969
高雄市	2,427	1,766	2,870	2,003	2,049	11,115
宜蘭縣	1,078	399	232	350	89	2,148
新竹縣	1,152	670	906	675	261	3,664
苗栗縣	817	596	692	302	258	2,665
彰化縣	1,000	320	349	424	230	2,323
南投縣	329	116	106	95	69	715
雲林縣	350	181	117	178	155	981
嘉義縣	97	72	80	140	118	507
屏東縣	304	116	163	256	78	917
臺東縣	94	16	27	22	13	172
花蓮縣	360	174	127	83	15	759
澎湖縣	92	12	2	6	3	115
基隆市	1,056	42	1,058	82	46	2,284
新竹市	241	312	295	441	138	1,427
嘉義市	96	112	59	109	16	392
金門縣	125	157	152	129	40	603
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	25,981	13,738	16,450	13,334	8,844	78,347



附件表3. 107年度第3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	5,209	8,281	1,761	848	129	16,228
臺北市	2,007	1,897	634	382	79	4,999
桃園市	3,028	6,792	1,310	961	317	12,408
臺中市	1,309	4,154	1,650	1,401	442	8,956
臺南市	390	1,231	1,934	1,007	407	4,969
高雄市	3,229	4,443	1,606	1,429	408	11,115
宜蘭縣	805	295	465	503	80	2,148
新竹縣	810	1,456	700	625	73	3,664
苗栗縣	598	1,220	448	353	46	2,665
彰化縣	138	238	1,160	662	125	2,323
南投縣	67	84	288	239	37	715
雲林縣	64	58	503	309	47	981
嘉義縣	136	27	221	106	17	507
屏東縣	241	59	274	303	40	917
臺東縣	3	8	40	102	19	172
花蓮縣	174	83	81	309	112	759
澎湖縣	6	11	17	57	24	115
基隆市	645	1,323	185	105	26	2,284
新竹市	393	602	210	181	41	1,427
嘉義市	27	64	123	131	47	392
金門縣	284	220	65	29	5	603
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	19,563	32,546	13,675	10,042	2,521	78,347

附件表4. 107 年度第 3 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	174	457	2,985	12,612	16,228
臺北市	23	351	1,930	2,695	4,999
桃園市	272	1,536	2,564	8,036	12,408
臺中市	637	1,886	1,947	4,486	8,956
臺南市	1,137	1,689	362	1,781	4,969
高雄市	431	1,057	639	8,988	11,115
宜蘭縣	793	371	298	686	2,148
新竹縣	304	1,016	575	1,769	3,664
苗栗縣	335	728	776	826	2,665
彰化縣	911	1,167	63	182	2,323
南投縣	228	391	96	0	715
雲林縣	655	319	6	1	981
嘉義縣	253	226	28	0	507
屏東縣	486	359	70	2	917
臺東縣	124	48	0	0	172
花蓮縣	230	272	257	0	759
澎湖縣	85	25	5	0	115
基隆市	14	138	222	1,910	2,284
新竹市	62	308	371	686	1,427
嘉義市	119	206	33	34	392
金門縣	473	22	108	0	603
連江縣	0	0	0	0	0
總計	7,746	12,572	13,335	44,694	78,347

附件表5. 107年度第3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	自然人	本國私法人	銀行法人	總計
新北市	991	14,813	424	16,228
台北市	794	3,471	734	4,999
桃園市	463	11,741	204	12,408
台中市	338	8,566	52	8,956
台南市	84	4,857	28	4,969
高雄市	122	10,950	43	11,115
宜蘭縣	150	1,993	5	2,148
新竹縣	122	3,517	25	3,664
苗栗縣	58	2,599	8	2,665
彰化縣	162	2,155	6	2,323
南投縣	34	676	5	715
雲林縣	86	893	2	981
嘉義縣	29	477	1	507
屏東縣	166	749	2	917
台東縣	20	152	0	172
花蓮縣	32	727	0	759
澎湖縣	24	90	1	115
基隆市	35	2,222	27	2,284
新竹市	55	1,285	87	1,427
嘉義市	11	379	2	392
金門縣	146	457	0	603
連江縣	0	0	0	0
總計	3,922	72,769	1,656	78,347

## 二、107 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅屬性

附件表6. 107 年度第 4 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	5,665	1,732	3,186	2,696	2,221	15,500
臺北市	1,753	957	1,101	981	623	5,415
桃園市	3,233	2,587	3,534	1,738	1,073	12,165
臺中市	2,056	1,864	1,493	1,955	892	8,260
臺南市	1,691	880	823	900	268	4,562
高雄市	2,409	1,414	2,831	1,814	2,226	10,694
宜蘭縣	736	515	251	379	102	1,983
新竹縣	1,070	586	738	795	276	3,465
苗栗縣	634	604	697	397	235	2,567
彰化縣	768	372	235	640	167	2,182
南投縣	251	195	106	93	62	707
雲林縣	256	240	130	167	141	934
嘉義縣	62	107	81	125	141	516
屏東縣	252	179	125	216	124	896
臺東縣	61	50	25	24	14	174
花蓮縣	292	221	109	80	25	727
澎湖縣	11	92	0	8	0	111
基隆市	938	36	1,029	81	38	2,122
新竹市	176	168	398	455	86	1,283
嘉義市	78	132	51	108	6	375
金門縣	75	195	133	152	34	589
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	22,467	13,126	17,076	13,804	8,754	75,227

附件表7. 107年度第4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	4,915	7,993	1,618	794	180	15,500
臺北市	2,352	1,879	599	470	115	5,415
桃園市	3,098	6,809	1,092	854	312	12,165
臺中市	1,126	3,823	1,490	1,384	437	8,260
臺南市	343	1,024	1,827	995	373	4,562
高雄市	2,998	4,327	1,592	1,385	392	10,694
宜蘭縣	689	265	470	487	72	1,983
新竹縣	727	1,276	778	601	83	3,465
苗栗縣	555	1,174	444	347	47	2,567
彰化縣	130	251	1,046	627	128	2,182
南投縣	85	83	264	238	37	707
雲林縣	64	53	483	288	46	934
嘉義縣	136	25	230	106	19	516
屏東縣	197	65	278	315	41	896
臺東縣	3	8	37	108	18	174
花蓮縣	164	73	75	302	113	727
澎湖縣	6	10	15	57	23	111
基隆市	601	1,236	168	91	26	2,122
新竹市	364	550	175	155	39	1,283
嘉義市	27	57	107	134	50	375
金門縣	269	217	68	29	6	589
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	18,849	31,198	12,856	9,767	2,557	75,227

附件表8. 107 年度第 4 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	192	460	3,078	11,770	15,500
臺北市	17	403	1,920	3,075	5,415
桃園市	262	1,530	2,448	7,925	12,165
臺中市	640	1,843	1,640	4,137	8,260
臺南市	1,009	1,685	359	1,509	4,562
高雄市	480	1,027	606	8,581	10,694
宜蘭縣	805	343	216	619	1,983
新竹縣	279	1,022	556	1,608	3,465
苗栗縣	341	707	711	808	2,567
彰化縣	878	1,061	40	203	2,182
南投縣	222	368	117	0	707
雲林縣	625	303	5	1	934
嘉義縣	257	231	28	0	516
屏東縣	509	316	70	1	896
臺東縣	128	46	0	0	174
花蓮縣	231	260	236	0	727
澎湖縣	83	23	5	0	111
基隆市	14	123	184	1,801	2,122
新竹市	56	299	346	582	1,283
嘉義市	111	204	33	27	375
金門縣	469	26	94	0	589
連江縣	0	0	0	0	0
總計	7,608	12,280	12,692	42,647	75,227

附件表9. 107年度第4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	自然人	本國私法人	銀行法人	總計
新北市	914	14,194	392	15,500
台北市	737	3,936	742	5,415
桃園市	411	11,512	242	12,165
台中市	335	7,876	49	8,260
台南市	82	4,458	22	4,562
高雄市	114	10,537	43	10,694
宜蘭縣	148	1,830	5	1,983
新竹縣	115	3,324	26	3,465
苗栗縣	49	2,512	6	2,567
彰化縣	153	2,017	12	2,182
南投縣	33	670	4	707
雲林縣	82	850	2	934
嘉義縣	29	486	1	516
屏東縣	123	771	2	896
台東縣	18	156	0	174
花蓮縣	30	696	1	727
澎湖縣	22	88	1	111
基隆市	33	2,076	13	2,122
新竹市	49	1,179	55	1,283
嘉義市	11	362	2	375
金門縣	137	451	1	589
連江縣	0	0	0	0
總計	3,625	69,981	1,621	75,227

## 三、108 年度第 1 季新建餘屋(待售)住宅屬性

附件表10. 108 年度第 1 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	6,303	2,781	2,722	2,658	1,808	16,272
臺北市	1,873	945	775	1,009	685	5,287
桃園市	4,071	2,342	3,396	1,967	875	12,651
臺中市	3,175	1,574	1,509	2,156	718	9,132
臺南市	2,465	935	813	978	257	5,448
高雄市	3,290	1,264	2,157	2,114	2,165	10,990
宜蘭縣	537	543	401	316	186	1,983
新竹縣	945	445	766	948	318	3,422
苗栗縣	615	481	692	589	100	2,477
彰化縣	727	475	291	573	149	2,215
南投縣	409	191	99	101	45	845
雲林縣	344	172	198	143	182	1,039
嘉義縣	83	103	80	134	141	541
屏東縣	303	135	156	223	148	965
臺東縣	42	63	23	22	16	166
花蓮縣	257	114	215	79	47	712
澎湖縣	10	92	0	6	2	110
基隆市	155	882	999	97	24	2,157
新竹市	201	134	321	522	119	1,297
嘉義市	115	53	120	77	38	403
金門縣	67	171	136	150	51	575
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	25,987	13,895	15,869	14,862	8,074	78,687



附件表11. 108年度第1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	5,492	8,283	1,526	788	183	16,272
臺北市	2,307	1,885	549	442	104	5,287
桃園市	3,537	6,914	966	949	285	12,651
臺中市	1,579	4,304	1,457	1,362	430	9,132
臺南市	623	1,445	2,014	981	385	5,448
高雄市	3,233	4,307	1,612	1,444	394	10,990
宜蘭縣	672	261	471	502	77	1,983
新竹縣	727	1,258	749	609	79	3,422
苗栗縣	529	1,130	404	367	47	2,477
彰化縣	117	256	1,088	615	139	2,215
南投縣	192	99	266	251	37	845
雲林縣	64	113	527	281	54	1,039
嘉義縣	149	24	243	104	21	541
屏東縣	205	89	306	320	45	965
臺東縣	3	8	36	100	19	166
花蓮縣	157	74	69	299	113	712
澎湖縣	6	10	15	56	23	110
基隆市	615	1,267	165	84	26	2,157
新竹市	334	539	198	184	42	1,297
嘉義市	26	52	107	164	54	403
金門縣	263	212	65	29	6	575
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	20,830	32,530	12,833	9,931	2,563	78,687

附件表12. 108 年度第 1 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	278	469	3,132	12,393	16,272
臺北市	16	386	1,953	2,932	5,287
桃園市	265	1,571	2,248	8,567	12,651
臺中市	675	1,878	1,855	4,724	9,132
臺南市	1,087	1,777	603	1,981	5,448
高雄市	550	1,072	573	8,795	10,990
宜蘭縣	826	348	227	582	1,983
新竹縣	293	1,024	521	1,584	3,422
苗栗縣	354	708	732	683	2,477
彰化縣	939	1,054	34	188	2,215
南投縣	225	392	228	0	845
雲林縣	661	372	5	1	1,039
嘉義縣	263	250	28	0	541
屏東縣	550	343	70	2	965
臺東縣	116	49	1	0	166
花蓮縣	223	268	221	0	712
澎湖縣	82	23	5	0	110
基隆市	14	120	192	1,831	2,157
新竹市	56	373	330	538	1,297
嘉義市	147	202	31	23	403
金門縣	438	36	101	0	575
連江縣	0	0	0	0	0
總計	8,058	12,715	13,090	44,824	78,687

附件表13. 108年度第1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	自然人	本國私法人	銀行法人	總計
新北市	815	14,960	497	16,272
台北市	662	3,970	655	5,287
桃園市	361	12,058	232	12,651
台中市	324	8,760	48	9,132
台南市	80	5,350	18	5,448
高雄市	110	10,838	42	10,990
宜蘭縣	142	1,836	5	1,983
新竹縣	90	3,307	25	3,422
苗栗縣	43	2,428	6	2,477
彰化縣	151	2,052	12	2,215
南投縣	32	810	3	845
雲林縣	77	960	2	1,039
嘉義縣	26	514	1	541
屏東縣	123	836	6	965
台東縣	18	148	0	166
花蓮縣	29	682	1	712
澎湖縣	22	87	1	110
基隆市	28	2,123	6	2,157
新竹市	39	1,206	52	1,297
嘉義市	11	390	2	403
金門縣	129	446	0	575
連江縣	0	0	0	0
總計	3,312	73,761	1,614	78,687

## 附件三、本期成果發布新聞稿、研究報告摘要、統計資訊簡冊

### 一、成果發布新聞稿

108 年○○月○○

## 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：  
聯絡人：  
聯絡電話：  
發稿單位：土地組

### 107 年度低度使用(用電)住宅比例小幅上升

內政部營建署於 108 年 10 月 日發布「107 年度低度使用(用電)及新建餘屋(待售)住宅資訊統計分析」研究成果。營建署表示，「低度使用(用電)住宅」是利用房屋稅籍資料與台電用電資料，將每年 11、12 月平均用電度數低於 60 度的住宅，界定為低度使用(用電)住宅。

依研究成果顯示，107 年全國低度使用(用電)住宅宅數為 91 萬 6,383 宅，占全國房屋稅籍住宅類數量宅數比例為 10.56%。全國低度使用(用電)住宅比例於 101 年至 106 年皆以小於 0.2 個百分點微幅變動，107 年度則較 106 年上升 0.44 個百分點，比例為 10.56%。(詳圖 1)

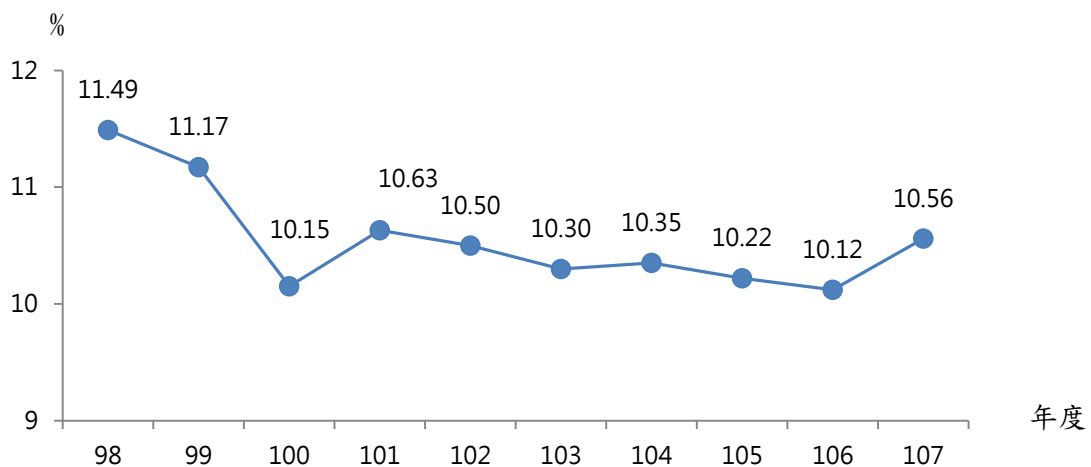
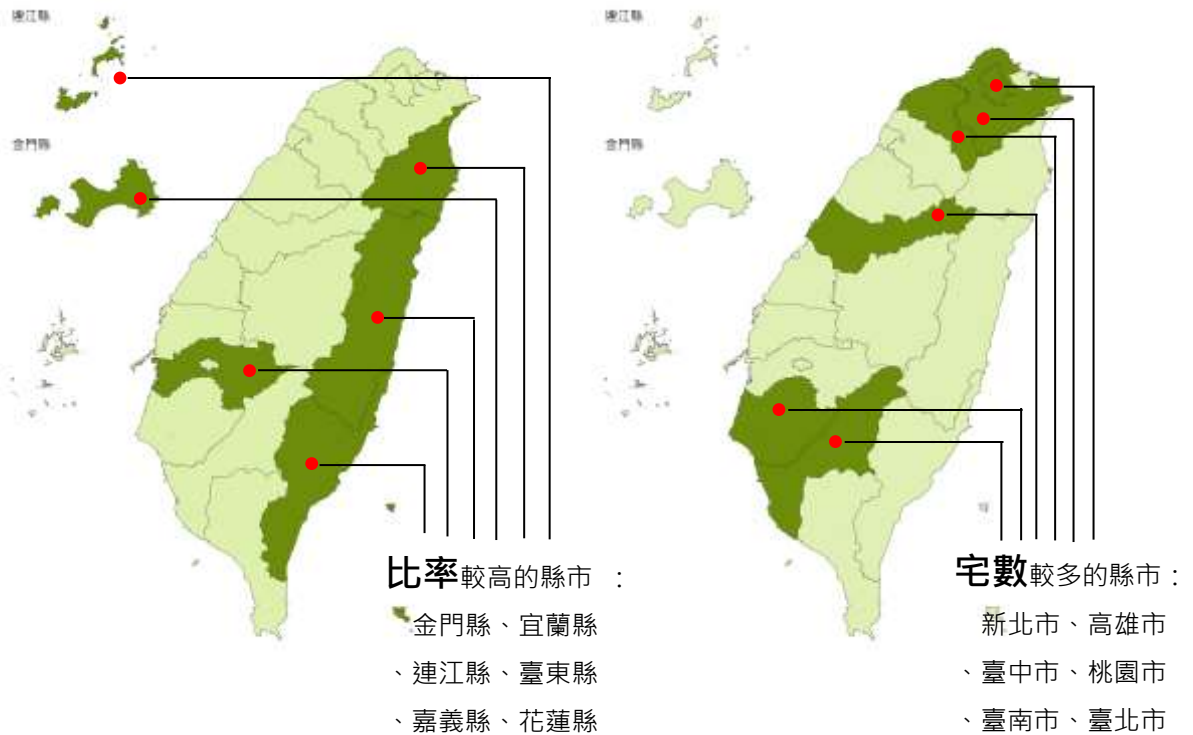


圖 1 98~107 年全國低度使用(用電)住宅比例

依 107 年度 11、12 月份用電資料顯示，6 直轄市中，新北市低度使用（用電）住宅宅數最多，計 13 萬 4,130 宅，比例約 8%；臺北市計 6 萬 4,680 宅，比例約 7% 左右。全國低度使用（用電）住宅宅數較多前 6 名的縣市依序分別為：新北市、高雄市、臺中市、桃園市、臺南市、臺北市；比例較高前 6 名的縣市依序分別為：金門縣、宜蘭縣、連江縣、臺東縣、嘉義縣、花蓮縣。（詳表 1）

表 1 107 年度全國低度使用（用電）住宅比例、宅數

縣市	房屋稅籍 住宅類數量 宅數	低度使用(用電)住宅		縣市	房屋稅籍 住宅類數量 宅數	低度使用(用電)住宅	
		宅數	比例(%)			宅數	比例(%)
新北市	1,607,627	134,130	8.34	嘉義縣	171,463	24,967	14.56
臺北市	896,523	64,680	7.21	屏東縣	286,018	32,237	11.27
桃園市	834,186	92,919	11.14	臺東縣	86,296	12,761	14.79
臺中市	1,025,564	101,204	9.87	花蓮縣	129,450	18,654	14.41
臺南市	689,121	72,557	10.53	澎湖縣	32,535	3,948	12.13
高雄市	1,057,673	115,346	10.91	基隆市	165,284	20,874	12.63
宜蘭縣	188,040	32,216	17.13	新竹市	172,332	17,103	9.92
新竹縣	206,218	23,342	11.32	嘉義市	106,463	13,518	12.70
苗栗縣	198,281	27,854	14.05	金門縣	21,765	3,995	18.36
彰化縣	398,581	48,375	12.14	連江縣	2,940	449	15.27
南投縣	165,563	21,327	12.88	全國	8,679,490	916,383	10.56
雲林縣	237,567	33,927	14.28				



## 107 年度全國新建餘屋數量呈現持平趨勢

針對新建餘屋資訊統計分析，內政部營建署表示，「新建餘屋(待售)住宅」是利用地籍資料、房屋稅籍資料與台電用電資料，將屋齡 5 年內、仍維持第 1 次登記且有銷售可能性的住宅，視為新建餘屋(待售)住宅。

依統計資料顯示，99 年第 2 季至 102 年第 4 季間多維持在 2.1 萬宅至 2.8 萬宅間波動，自 103 年第 1 季起宅數開始增加，由 102 年第 4 季的 27,838 宅上升至 103 年度第 1 季的 34,223 宅，爾後每年約以 1 萬宅的幅度增加，107 年度第 2 季為 80,082 宅，自 107 年度第 3 季開始微幅下降，107 年度第 3 季與 107 年度第 4 季分別為 78,347 宅與 75,227 宅，108 年度第 1 季小幅度上升至 78,687 宅，第 2 季再度小幅降至 78,063 宅。(詳圖 2)

宅數

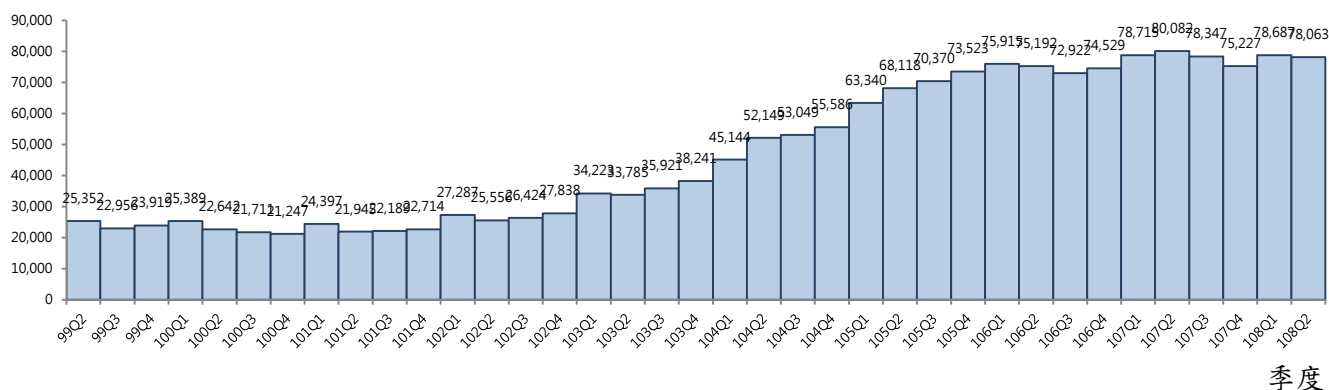


圖 2 99 年第 2 季至 108 年第 2 季全國新建餘屋（待售）住宅數

108 年第 2 季 6 直轄市新建餘屋（待售）住宅數以新北市 1 萬 5,857 宅最多，桃園市 1 萬 2,106 宅次之，高雄市 1 萬 0,289 宅第三，臺中市為 9,367 宅，臺北市、臺南市則分別為 5,266 宅與 5,338 宅。（詳表 2）

表 2 6 直轄市新建餘屋（待售）住宅數狀況表

縣市	107 年度全國各縣市				108 年度	
	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季
新北市	15,048	17,087	16,228	15,500	16,272	15,857
臺北市	5,135	5,066	4,999	5,415	5,287	5,266
桃園市	13,515	12,623	12,408	12,165	12,651	12,106
臺中市	8,847	8,837	8,956	8,260	9,132	9,367
臺南市	5,118	5,270	4,969	4,562	5,448	5,338
高雄市	11,406	11,343	11,115	10,694	10,990	10,289
全國	78,715	80,082	78,347	75,227	16,272	78,063

以六都新建餘屋（待售）住宅變化趨勢觀察，新北市自 107 年第 1 季起宅數大幅度增加，第 3、4 季數量下降，108 年第 1 季再度緩升，第 2 季小幅度下降，桃園市、高雄市皆呈現 107 年度第 3、4 季宅數減少，108 年度第 1 季宅數增加，第 2 季小幅減少之趨勢，臺中市自 108 年第 1 季起小幅度上升，臺南市

自 108 年第 1 季起小幅度上升，目前略高於臺北市水準，臺北市自 108 年起多維持在 5,200 宅水準。(詳圖 3)

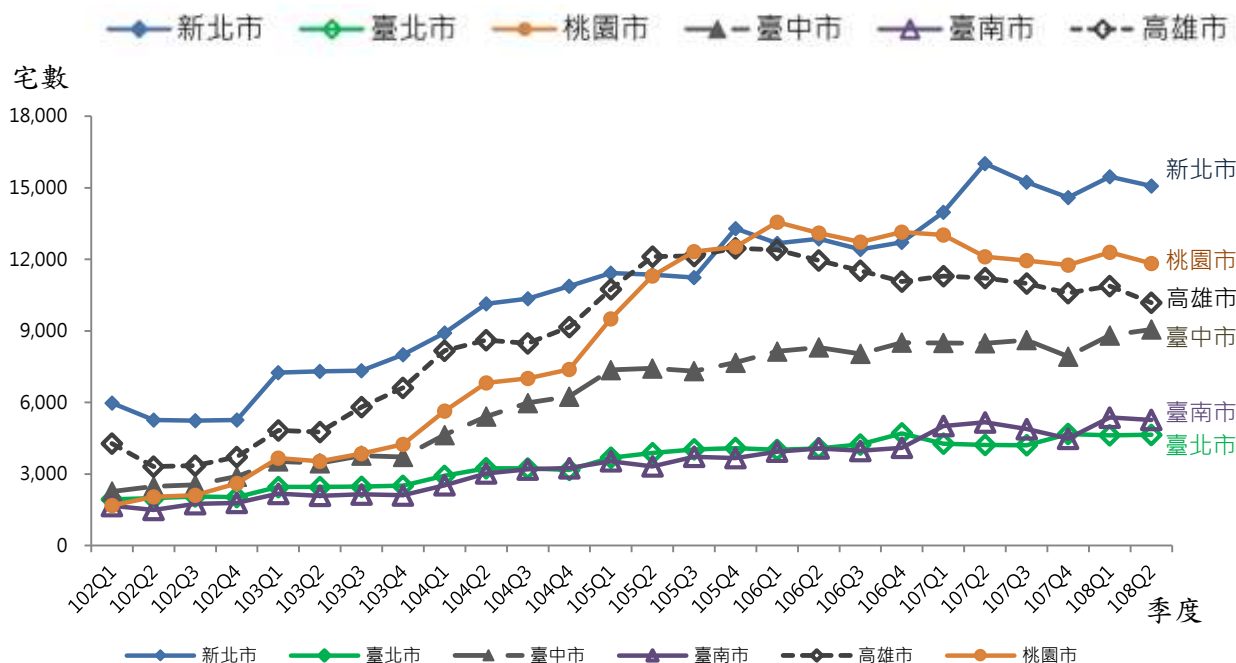


圖 3 99 年第 2 季至 108 年第 2 季 6 直轄市新建餘屋（待售）住宅

108 年第 2 季 6 直轄市各行政區中，新建餘屋（待售）住宅數超過 500 宅的行政區如表 3：

表 3 6 直轄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數大於 500 宅統計表

臺北市	中山區	中正區	內湖區	文山區	北投區
新北市	三重區	土城區	中和區	五股區	汐止區
	林口區	板橋區	淡水區	新店區	新莊區
桃園市	八德區	大園區	大溪區	中壢區	平鎮區
	桃園區	楊梅區	龍潭區	龜山區	
臺中市	北屯區	西屯區	南屯區	大里區	
臺南市	安南區	安平區	永康區		
高雄市	左營區	三民區	楠梓區	鼓山區	

此次發布之研究成果，各項數據可至內政部不動產資訊平臺網站 (<http://pip.moi.gov.tw>) 左側低度及待售住宅頁籤或於住宅統計選單中，點選政府機關資訊連結查詢下載。



## 二、研究報告摘要

# 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅

## 最新研究報告摘要

109年4月出刊

### ■ 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，將每年11、12月平均用電度數低於60度的住宅，界定為低度使用(用電)住宅。民國98年至107年，全國低度使用(用電)住宅占存量比例從98年的11.49%逐漸下降至民國100年的10.15%，民國101年上升至10.63%，民國102年則緩降至10.5%，民國103年亦緩降至10.3%，民國104年小幅度上升至10.35%，民國105年降至10.22%，民國106年小幅度降至10.12%，民國107年則上升至10.56%，較106年上升0.4個百分點。依107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7%-8%左右，相對中南部縣市比例較低。新北市整體比例雖低於全國平均，但因房屋稅籍住宅類數量多，推算低度使用(用電)住宅數約有13萬宅，相對高於其他縣市。金門縣、宜蘭縣、連江縣、臺東縣、嘉義縣、花蓮縣為比例較高的縣市。

就低度使用(用電)住宅數量而言，新北市相對較高的行政區有淡水區、板橋區與新店區；臺北市則為北投區、中山區與士林區；桃園市為中壢區、桃園區與平鎮區；臺中市為西屯區、北屯區與北區；臺南市為東區、永康區與北區；高雄市則為三民區、鳳山區與前鎮區。

若就低度使用(用電)住宅比例而言，新北市相對較高的行政區有萬里區、三芝區與坪林區；臺北市則為中正區、北投區與大同區；桃園市為復興區、龍潭區與大溪區；臺中市為中區、和平區與新社區；臺南市為龍崎區、左鎮區與楠西區；高雄市則為那瑪夏區、甲仙區與六龜區。

### ■ 新建餘屋(待售)住宅

本署利用地籍資料、房屋稅籍資料與台電用電資料，將屋齡五年內、仍維持第1次登記且有銷售可能性的住宅，視為新建餘屋(待售)住宅。分析歷年數量趨勢，99年第2季至102年第4季間維持在2.1萬宅至2.8萬宅間波動，自103年第1季起宅數開始增加，由102年第4季的27,838宅上升至103年度第1季的34,223宅，爾後每年約以1萬宅的幅度增加，104年度第1季為45,144宅，105年度第1季為63,340宅，106年度第1季為75,915宅，107年度第2季高達80,082宅，自107年度第3起緩步下降，108年度第1季小幅度上升至78,687宅，第2季再度小幅降至78,063宅。就地區分布而言，108年度第2季時以新北市1萬5,857宅最多，桃園市1萬2,106宅次之，高雄市1萬0,289宅第三，臺中市為9,367宅，臺北市、臺南市則分別為5,266宅與5,338宅。

以六都新建餘屋(待售)住宅變化趨勢觀察，新北市自106年第4季起宅數大幅度增加，107年第3、4季數量下降，108年第1季再度緩升，第2季小幅度下降，桃園市、高雄市皆呈現107年度第3、4季宅數減少，108年度第1季宅數增加，第2季小幅減少之趨勢，臺中市自108年第1季起小幅度上升，臺南市自108年第1季起小幅度上升，目前略高於臺北市水準，臺北市自108年起多維持在5,200宅水準。

依108年第2季統計，六都各行政區新建餘屋(待售)住宅數超過500宅的行政區包括：新北市淡水區、汐止區、新莊區、板橋區、新店區、三重區、中和區、林口區、五股區、土城區；臺北市中正區、北投區、內湖區、文山區、中山區；桃園市的中壢區、桃園區、龜山區、八德區、楊梅區、平鎮區、龍潭區、大溪區；臺中市的西屯區、北屯區、南屯區、大里區；臺南市的永康區、安南區、安平區；高雄市的左營區、三民區、楠梓區、鼓山區。

### 三、統計資訊簡冊

# 低度使用(用電)住宅 新建餘屋(待售)住宅

## 統計資訊簡冊

計算期間：

低度使用(用電)住宅：98 年至 107 年

新建餘屋(待售)住宅：99 年第 2 季至 108 年第 2 季

中華民國 109 年 4 月

## 壹、前言

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。內政部營建署自 97 年利用房屋稅籍資料、台電用電資料與地籍資料產製低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據資訊，現已完成 98 年至 107 年度(共 11 年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第 2 季至 108 年度第 2 季(共 37 季)新建餘屋待售住宅統計資訊。

## 貳、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算結果

### 一、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

下圖為 98 年至 107 年度低度使用(用電)住宅比率折線圖，低度使用(用電)住宅比率由 98 年度的 11.49% 逐漸降低至 100 年度的 10.15%，101 年度上升至 10.63%，103 年緩降至 10.30%，104 年緩升至 10.35%，105、106 年度呈現緩降趨勢，106 年度為 10.12%，107 年度為 10.56%，較 106 年度上升 0.4 個百分點。

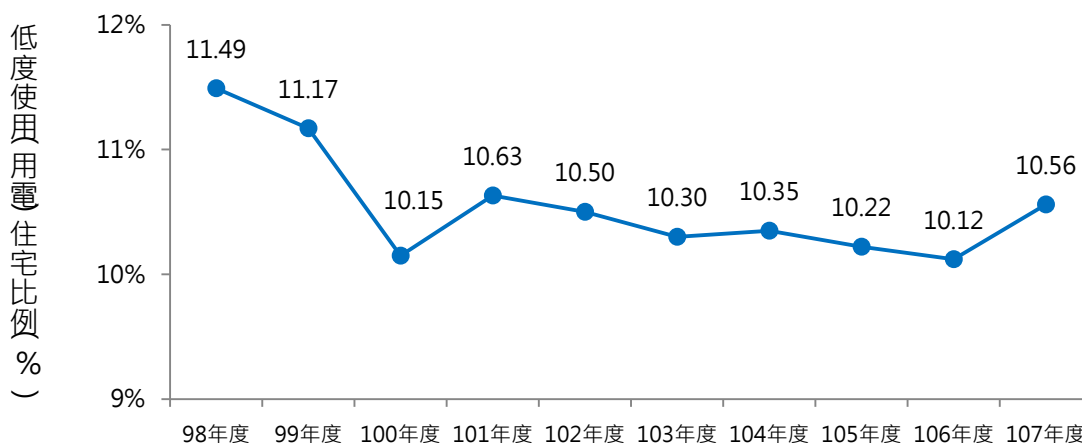


圖1 98-107 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖

下圖 2 為 107 年度各縣市都度使用(用電)住宅比率分布狀況。全國 22 個縣市，低度使用(用電)住宅比率較高的縣市為：金門縣、宜蘭縣、連江縣、臺東縣、嘉義縣、花蓮縣。而新北市、臺北市、臺中市與新竹市低度使用(用電)住宅比率低於全國水準。

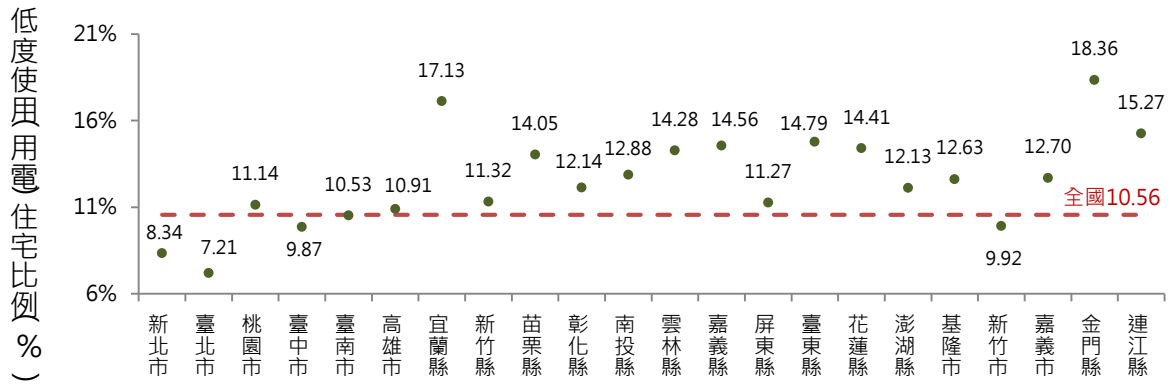


圖2 107 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況

表1 102-107 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	102 年度 11、12 月份			103 年度 11、12 月份			104 年度 11、12 月份			105 年度 11、12 月份			106 年度 11、12 月份			107 年度 11、12 月份		
	房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅	
	宅數	宅數	比例(%)	宅數	宅數	比例(%)	宅數	宅數	比例(%)	宅數	宅數	比例(%)	宅數	宅數	比例(%)	宅數	宅數	比例(%)
全國	8,163,897	856,924	10.50	8,253,446	849,869	10.30	8,338,603	862,682	10.35	8,447,017	862,965	10.22	8,541,771	864,835	10.12	8,679,490	916,383	10.56
新北市	1,504,376	117,772	7.83	1,523,581	118,963	7.81	1,538,591	118,713	7.72	1,552,780	118,067	7.60	1,574,771	120,493	7.65	1,607,627	134,130	8.34
臺北市	879,249	66,354	7.55	882,710	64,749	7.34	885,201	63,890	7.22	890,039	60,682	6.82	892,770	60,098	6.73	896,523	64,680	7.21
桃園市	748,503	81,992	10.95	763,919	83,962	10.99	779,634	89,543	11.49	801,821	91,752	11.44	815,979	88,922	10.90	834,186	92,919	11.14
臺中市	956,696	99,156	10.36	969,631	96,750	9.98	977,329	97,887	10.02	992,133	96,132	9.69	1,006,385	97,203	9.66	1,025,564	101,204	9.87
臺南市	648,863	67,371	10.38	654,925	66,036	10.08	661,257	67,117	10.15	668,730	66,941	10.01	676,423	68,840	10.18	689,121	72,557	10.53
高雄市	1,001,322	108,414	10.83	1,011,181	108,825	10.76	1,022,871	111,101	10.86	1,034,668	110,956	10.72	1,042,652	109,826	10.53	1,057,673	115,346	10.91
宜蘭縣	173,405	27,657	15.95	175,597	27,641	15.74	178,870	28,587	15.98	181,951	28,791	15.82	184,467	29,414	15.95	188,040	32,216	17.13
新竹縣	180,387	20,290	11.25	184,215	20,557	11.16	188,606	21,384	11.34	194,732	22,781	11.70	199,830	22,250	11.13	206,218	23,342	11.32
苗栗縣	181,462	22,758	12.54	183,961	22,544	12.25	186,393	23,142	12.42	190,297	24,124	12.68	193,864	25,943	13.38	198,281	27,854	14.05
彰化縣	380,046	47,509	12.50	383,051	46,823	12.22	386,388	46,915	12.14	390,092	45,919	11.77	393,354	46,318	11.78	398,581	48,375	12.14
南投縣	158,726	20,587	12.97	159,663	20,220	12.66	160,963	20,332	12.63	162,169	20,257	12.49	163,447	20,160	12.33	165,563	21,327	12.88
雲林縣	228,307	33,710	14.77	229,877	33,593	14.61	231,897	33,830	14.59	233,740	33,611	14.38	235,452	33,829	14.37	237,567	33,927	14.28
嘉義縣	166,546	24,751	14.86	167,681	24,472	14.59	168,967	24,557	14.53	170,056	24,077	14.16	171,481	24,656	14.38	171,463	24,967	14.56
屏東縣	274,406	31,998	11.66	276,041	31,301	11.34	278,744	31,639	11.35	281,385	31,220	11.10	282,653	31,095	11.00	286,018	32,237	11.27
臺東縣	83,718	12,140	14.50	83,990	11,884	14.15	84,336	11,811	14.00	85,144	12,039	14.14	85,272	12,045	14.13	86,296	12,761	14.79
花蓮縣	127,237	18,689	14.69	127,413	18,340	14.39	127,774	18,150	14.20	128,465	17,893	13.93	128,772	17,871	13.88	129,450	18,654	14.41
澎湖縣	31,300	3,730	11.92	31,432	3,783	12.04	31,644	3,808	12.03	31,844	3,736	11.73	32,096	3,913	12.19	32,535	3,948	12.13
基隆市	158,959	20,432	12.85	159,874	19,935	12.47	160,077	19,125	11.95	162,713	19,583	12.04	163,269	18,491	11.33	165,284	20,874	12.63
新竹市	157,399	15,485	9.84	160,598	13,940	8.68	163,622	15,331	9.37	166,999	17,869	10.70	169,617	16,290	9.60	172,332	17,103	9.92
嘉義市	103,448	13,522	13.07	103,882	12,897	12.42	104,372	12,656	12.13	104,895	12,843	12.24	105,709	13,019	12.32	106,463	13,518	12.70
金門縣	17,109	2,262	13.22	17,758	2,295	12.92	18,531	2,792	15.07	19,712	3,281	16.64	20,647	3,672	17.78	21,765	3,995	18.36
連江縣	2,433	345	14.18	2,466	359	14.56	2,536	372	14.67	2,652	411	15.50	2,861	487	17.02	2,940	449	15.27

下圖 3 為 98 年度至 107 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖，相較於 106 年度，107 年度六都低度使用(用電)住宅比例皆呈現上升的趨勢，新北市、臺北市之低度使用(用電)比例皆低於全國之低度使用(用電)比例水準。

表2 99-107 年度六都低度使用(用電)住宅比例計算結果 (單位：%)

六都縣市	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年
新北市	8.50	7.71	7.97	7.83	7.81	7.72	7.60	7.65	8.34
臺北市	8.25	7.56	7.81	7.55	7.34	7.22	6.82	6.73	7.21
桃園市	11.89	10.50	10.81	10.95	10.99	11.49	11.44	10.90	11.14
臺中市	11.68	9.96	10.61	10.36	9.98	10.02	9.69	9.66	9.87
臺南市	11.04	10.19	10.73	10.38	10.08	10.15	10.01	10.18	10.53
高雄市	11.47	10.42	10.88	10.83	10.76	10.86	10.72	10.53	10.91
全國	11.17	10.15	10.63	10.50	10.30	10.35	10.22	10.12	10.56

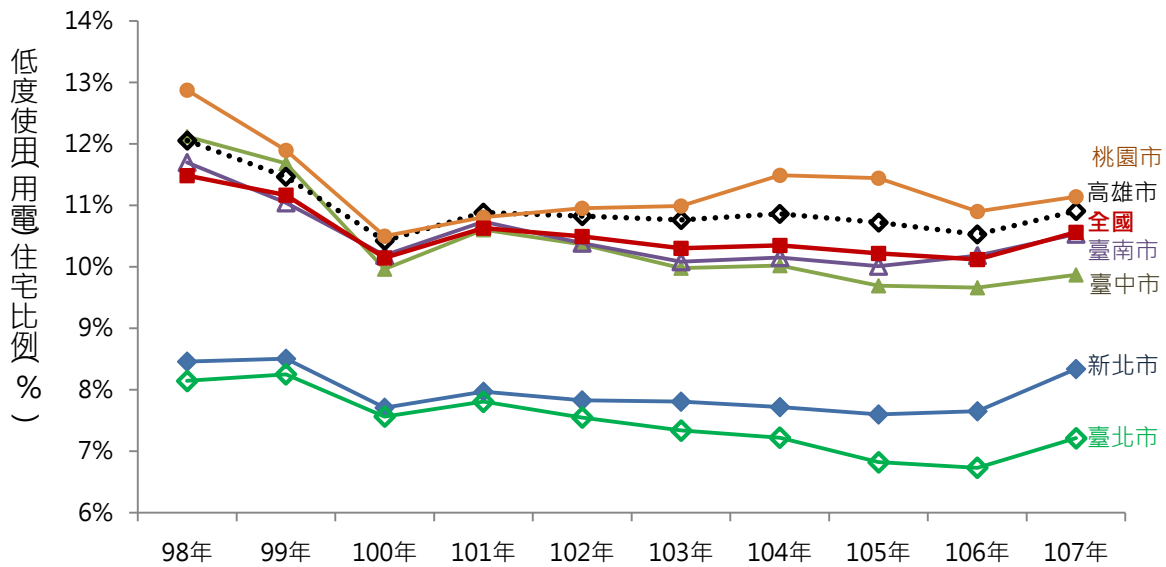


圖3 98 年度至 107 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖

## (二) 107 年度 11、12 月份全國低度使用(用電)住宅計算結果

下表 3、圖 4 為 107 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅宅數、比率縣市分布狀況。比率較高的縣市除離島的金門縣、連江縣外，尚有宜蘭縣、臺東縣、嘉義縣、花蓮縣；宅數較多的縣市為新北市、高雄市、臺中市、桃園市、臺南市與臺北市，以六都行政區為主。

表3 107 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果

縣市	房屋稅籍住宅類數量 宅數	低度使用(用電)住宅		縣市	房屋稅籍住宅類數量 宅數	低度使用(用電)住宅	
		宅數	比例(%)			宅數	比例(%)
新北市	1,607,627	134,130	8.34	嘉義縣	171,463	24,967	14.56
臺北市	896,523	64,680	7.21	屏東縣	286,018	32,237	11.27
桃園市	834,186	92,919	11.14	臺東縣	86,296	12,761	14.79
臺中市	1,025,564	101,204	9.87	花蓮縣	129,450	18,654	14.41
臺南市	689,121	72,557	10.53	澎湖縣	32,535	3,948	12.13
高雄市	1,057,673	115,346	10.91	基隆市	165,284	20,874	12.63
宜蘭縣	188,040	32,216	17.13	新竹市	172,332	17,103	9.92
新竹縣	206,218	23,342	11.32	嘉義市	106,463	13,518	12.70
苗栗縣	198,281	27,854	14.05	金門縣	21,765	3,995	18.36
彰化縣	398,581	48,375	12.14	連江縣	2,940	449	15.27
南投縣	165,563	21,327	12.88	全國	8,679,490	916,383	10.56
雲林縣	237,567	33,927	14.28				

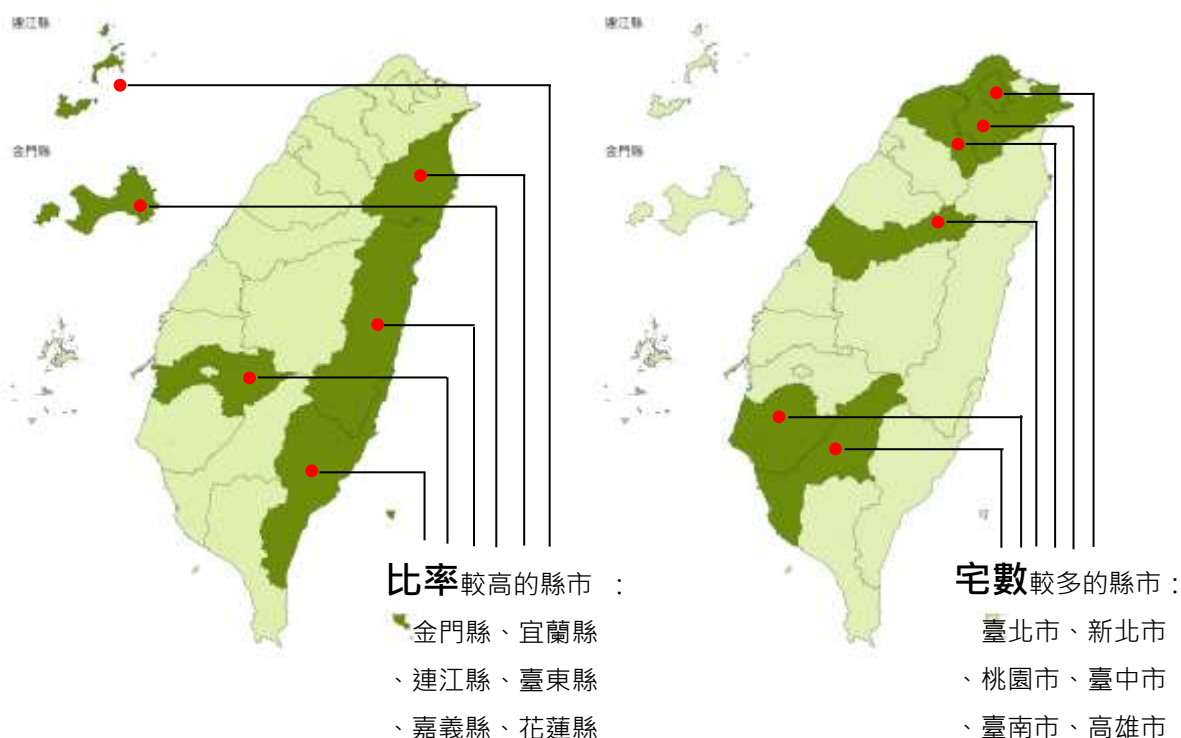


圖4 107 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

### (三) 107 年度 11、12 月份六都鄉鎮市區低度使用(用電)住宅計算結果

#### 1. 臺北市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 4 為 106、107 年度 11、12 月份臺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：北投區、中山區與士林區，宅數分別為 7,998 宅、7,379 宅與 6,408 宅。

由比率而言，低度使用(用電)住宅比率較高的行政區為中正區、北投區與大同區，比率分別為 9.91%、9.61%與 9.39%。

表4 107 年度 11、12 月份臺北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮 市區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月		鄉鎮 市區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
士林區	5,796	6.25	6,408	6.91	北投區	7,213	8.79	7,998	9.61
大同區	3,864	8.88	4,083	9.39	松山區	3,397	5.19	3,923	5.94
大安區	5,719	5.89	6,024	6.19	信義區	3,615	4.80	4,161	5.50
中山區	7,248	7.53	7,379	7.70	南港區	2,364	6.08	2,360	6.08
中正區	4,760	9.22	5,163	9.91	萬華區	5,942	8.69	6,077	8.90
內湖區	4,477	4.95	5,139	5.64	全區	60,098	6.73	64,680	7.21
文山區	5,703	6.25	5,965	6.49					

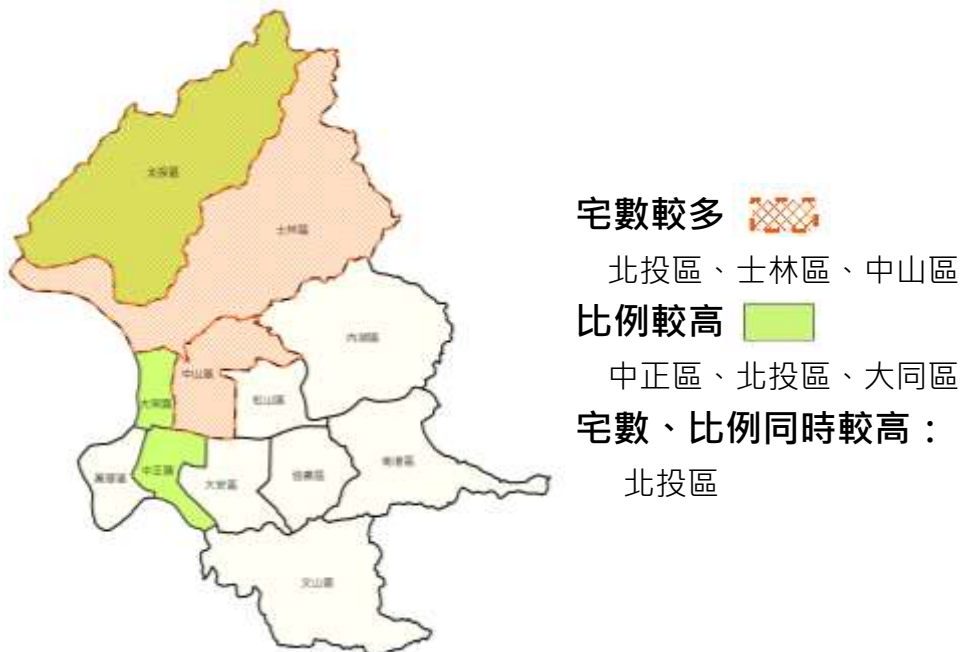


圖5 107 年度臺北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

資料來源：本案研究成果



## 2. 新北市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表5為106、107年度11、12月份新北市各行政區低度使用(用電)住宅計算結果。

由宅數而言低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：淡水區、板橋區與新店區，宅數分別為18,353宅、12,536宅與10,162宅。比率而言，低度使用(用電)住宅比率較高的行政區有萬里區、三芝區、坪林區，其低度使用(用電)住宅比率多為20%~34%間。

表5 107年度11、12月份新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮 市區	106年11、12月		107年11、12月		鄉鎮 市區	106年11、12月		107年11、12月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
八里區	1,871	12.01	2,022	12.61	金山區	1,392	18.08	1,537	19.89
三芝區	3,736	27.65	3,860	28.50	泰山區	1,326	4.69	1,318	4.64
三重區	9,324	6.01	10,115	6.47	烏來區	167	18.53	157	17.07
三峽區	4,211	9.25	4,226	9.15	貢寮區	546	16.14	577	17.06
土城區	3,809	4.55	5,078	5.98	淡水區	15,504	15.30	18,353	16.94
中和區	8,603	5.14	9,776	5.79	深坑區	646	6.29	708	6.85
五股區	3,675	11.53	3,222	9.74	新店區	8,738	6.78	10,162	7.76
平溪區	349	18.85	377	20.30	新莊區	9,821	6.66	10,017	6.67
永和區	4,289	4.81	4,549	5.08	瑞芳區	3,050	17.58	3,038	17.53
石門區	655	21.91	641	21.45	萬里區	2,822	32.60	2,905	33.61
石碇區	266	18.21	277	18.72	樹林區	3,530	5.51	3,779	5.87
汐止區	7,163	7.41	8,401	8.49	雙溪區	600	18.98	637	20.03
坪林區	174	21.01	183	21.50	蘆洲區	3,846	5.51	3,804	5.41
林口區	5,831	13.07	8,785	17.58	鶯歌區	2,659	8.90	3,090	9.90
板橋區	11,890	5.84	12,536	6.03	全區	120,493	7.65	134,130	8.34



圖6 107年度新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

### 3. 桃園市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 6 為 106、107 年度 11、12 月份桃園市各行政區低度使用(用電)住宅比率計算結果。

由宅數而言，低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：中壢區、桃園區與平鎮區，宅數分別為 20,075 宅、18,314 宅與 8,319 宅。

由比率而言，低度使用(用電)住宅比率較高的行政區有復興區、龍潭區與大溪區，其低度使用(用電)住宅比率為 17.10%、14.65%與 14.45%。

表6 107 年度 11、12 月份桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮 市區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月		鄉鎮 市區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
八德區	8,675	11.86	8,209	11.08	新屋區	1,381	10.34	1,428	10.52
大園區	4,090	14.14	4,150	13.82	楊梅區	6,724	10.74	7,198	11.27
大溪區	4,233	12.65	4,980	14.45	龍潭區	6,306	14.25	6,679	14.65
中壢區	20,006	12.28	20,075	12.05	龜山區	6,012	9.40	5,898	9.12
平鎮區	7,747	9.77	8,319	10.26	蘆竹區	4,969	8.26	4,632	7.62
桃園區	15,995	9.35	18,314	10.43	觀音區	2,324	11.52	2,579	12.21
復興區	460	17.64	458	17.10	全區	88,922	10.90	92,919	11.14



圖7 107 年度桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

## 4. 臺中市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 7 為 106、107 年度 11、12 月份臺中市各行政區低度使用(用電)住宅比率計算結果。

由宅數而言，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，宅數分別為 11,974 宅、11,156 宅與 7,976 宅。由比率而言，低度使用(用電)住宅比率較高的行政區有臺中市中區、和平區與新社區，其低度使用(用電)住宅比率為 21.24%、19.64%與 12.79%。

表 7 107 年度 11、12 月份臺中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮市區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月		鄉鎮市區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
中區	1,935	19.82	2,081	21.24	石岡區	373	9.88	388	10.14
北區	7,968	11.13	7,976	11.08	后里區	1,356	9.23	1,326	8.87
北屯區	10,956	10.18	11,156	10.12	沙鹿區	3,250	10.22	3,165	9.75
西區	5,465	10.01	5,887	10.73	和平區	473	19.24	507	19.64
西屯區	11,129	10.33	11,974	10.95	東勢區	1,510	10.54	1,660	11.33
東區	3,256	11.25	3,233	11.01	烏日區	2,238	9.33	2,484	9.96
南區	5,127	8.98	5,238	9.08	神岡區	1,439	7.84	1,475	7.89
南屯區	6,266	9.62	6,837	10.15	梧棲區	1,618	9.32	2,059	11.29
大甲區	1,873	8.57	1,896	8.59	清水區	2,744	11.09	3,090	11.74
大安區	497	9.18	529	9.69	新社區	922	12.86	938	12.79
大肚區	1,617	8.90	1,601	8.78	潭子區	2,588	7.28	2,628	7.32
大里區	5,493	8.16	5,730	8.41	龍井區	2,306	9.61	2,280	9.37
大雅區	2,002	6.95	2,101	7.17	豐原區	4,175	8.19	4,401	8.47
太平區	6,001	9.54	5,898	9.08	霧峰區	1,789	8.43	1,852	8.62
外埔區	837	9.25	814	8.89	全區	97,203	9.66	101,204	9.87



圖 8 107 年度臺中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

### 5. 臺南市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 8 為 106、107 年度 11、12 月份臺南市各行政區低度使用(用電)住宅比率計算結果。

由宅數而言，臺南市低度使用(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 7,634 宅、7,401 宅與 5,603 宅。由比率而言，比率較高的行政區有龍崎區、左鎮區與楠西區，其低度使用(用電)住宅比率為 23.21%、20.91%與 17.66%。

表8 107 年度 11、12 月份臺南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮市區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月		鄉鎮市區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
中西區	4,811	14.04	5,242	14.95	佳里區	1,707	8.51	1,943	9.52
北區	5,356	10.05	5,603	10.40	官田區	1,175	13.99	1,129	13.28
安平區	3,333	12.07	3,673	12.87	東山區	914	13.19	1,014	14.52
安南區	4,153	7.13	4,163	6.98	南化區	408	17.84	352	15.30
東區	7,169	9.72	7,634	10.23	後壁區	1,268	14.27	1,272	14.27
南區	3,803	8.86	4,129	9.36	柳營區	1,059	14.16	1,102	14.36
七股區	793	12.46	812	12.72	將軍區	892	14.92	930	15.33
下營區	936	11.98	1,000	12.80	麻豆區	1,866	11.86	2,024	12.72
大內區	543	16.35	487	14.59	善化區	2,419	12.67	2,369	11.78
山上區	299	12.83	244	10.35	新化區	1,437	9.71	1,410	9.44
仁德區	1,884	7.15	2,273	8.43	新市區	1,407	10.45	1,351	9.60
六甲區	920	11.86	973	12.44	新營區	3,132	10.32	3,393	11.09
北門區	429	15.61	433	15.68	楠西區	540	17.22	559	17.66
左鎮區	349	22.46	325	20.91	學甲區	1,103	12.77	1,130	12.88
永康區	6,810	7.79	7,401	8.27	龍崎區	277	23.40	276	23.21
玉井區	749	14.99	765	15.19	歸仁區	1,441	6.66	1,517	6.91
白河區	1,593	15.18	1,632	15.57	關廟區	828	7.82	883	8.21
安定區	860	9.07	928	9.58	鹽水區	1,430	15.07	1,435	15.01
西港區	747	9.99	751	9.84	全區	68,840	10.18	72,557	10.53



圖9 107 年度臺南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

6. 高雄市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 9 為 106、107 年度 11、12 月份高雄市各行政區低度使用(用電)住宅比率計算結果。由宅數而言，高雄市低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：三民區、鳳山區與前鎮區，宅數分別為 12,542 宅、11,046 宅與 8,698 宅。由比率而言，比率較高的行政區有那瑪夏區、甲仙區與六龜區，其低度使用(用電)住宅比率為 33.82%、21.13%與 20.75%。

表9 107 年度 11、12 月份高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮市區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月		鄉鎮市區	106 年 11、12 月		107 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
三民區	11,707	8.73	12,542	9.29	杉林區	770	18.39	772	18.36
小港區	4,714	9.83	4,540	9.34	那瑪夏區	220	32.88	230	33.82
左營區	7,253	9.14	7,859	9.78	岡山區	2,980	8.77	3,267	9.50
前金區	2,228	14.68	2,666	17.09	林園區	2,640	11.82	2,766	12.26
前鎮區	7,361	10.20	8,698	11.73	阿蓮區	813	9.04	786	8.67
苓雅區	7,662	10.90	7,938	11.19	美濃區	1,919	13.81	2,068	14.75
新興區	3,788	14.44	4,287	16.05	茄萣區	957	10.61	925	10.18
楠梓區	8,533	11.63	8,392	11.13	茂林區	46	9.89	47	10.02
鼓山區	6,769	11.32	6,856	11.33	桃源區	211	19.32	209	19.12
旗津區	730	10.36	736	10.42	梓官區	1,254	10.67	1,259	10.62
鹽埕區	1,747	14.74	1,939	16.05	鳥松區	2,637	14.62	2,661	14.43
大社區	1,161	8.96	1,203	9.19	湖內區	1,392	11.70	1,381	11.52
大寮區	3,717	9.37	3,857	9.63	路竹區	1,679	9.48	1,775	9.91
大樹區	1,739	12.61	1,807	13.07	旗山區	2,440	16.38	2,615	17.47
仁武區	3,351	10.77	3,597	11.04	鳳山區	10,842	8.19	11,046	8.25
內門區	710	15.34	734	15.78	橋頭區	2,048	14.32	1,882	12.94
六龜區	1,037	19.53	1,108	20.75	燕巢區	943	10.15	1,050	11.03
永安區	313	9.63	356	10.93	彌陀區	559	10.54	582	10.89
田寮區	428	22.18	393	20.20	全區	109,826	10.53	115,346	10.91
甲仙區	528	21.57	517	21.13					



圖10 107 年度高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

## 二、新建餘屋(待售)住宅計算結果

### (一) 101 年度第 1 季至 108 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅計算結果

#### 1. 歷年新建餘屋(待售)住宅計算結果

表10 101 年度第 1 季至 108 年第 2 季全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果

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

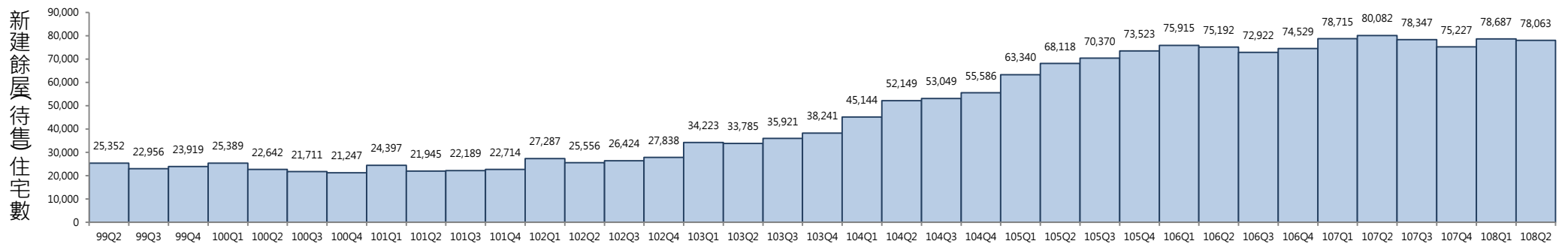


圖11 99 年第 2 季至 108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅數長條圖

資料來源：本研究案自行整理

## 2. 六都歷年新建餘屋(待售)住宅比例折線圖

以六都新建餘屋(待售)住宅變化趨勢觀察，新北市自 107 年第 1 季起宅數大幅度增加，第 3、4 季數量下降，108 年第 1 季再度緩升，第 2 季小幅度下降，桃園市、高雄市皆呈現 107 年度第 3、4 季宅數減少，108 年度第 1 季宅數增加，第 2 季小幅減少之趨勢，臺中市自 108 年第 1 季起小幅度上升，臺南市自 108 年第 1 季起小幅度上升，目前略高於臺北市水準，臺北市自 108 年起多維持在 5,200 宅水準。

表11 102 年度第 1 季至 108 年度第 2 季六都新建餘屋(待售)住宅數分布狀況

縣市	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2
新北市	6,834	6,130	6,108	6,159	8,237	8,296	8,335	8,956	9,963	11,245	11,487	12,023	12,739	12,619	12,506	14,548	13,886	14,060	13,571	13,783	15,048	17,087	16,228	15,500	16,272	15,857
臺北市	2,511	2,618	2,672	2,639	3,092	3,101	3,149	3,190	3,684	4,143	4,106	4,016	4,519	4,743	4,880	4,878	4,824	4,969	5,195	5,612	5,135	5,066	4,999	5,415	5,287	5,266
桃園市	1,954	2,315	2,395	2,949	4,017	3,940	4,272	4,698	6,111	7,326	7,505	7,852	9,961	11,739	12,730	12,928	13,989	13,531	13,159	13,558	13,515	12,623	12,408	12,165	12,651	12,106
臺中市	2,543	2,749	2,795	3,124	3,754	3,695	4,095	4,057	5,009	5,861	6,425	6,677	7,786	7,857	7,738	8,125	8,538	8,684	8,396	8,841	8,847	8,837	8,956	8,260	9,132	9,367
臺南市	1,736	1,572	1,826	1,875	2,251	2,166	2,225	2,206	2,627	3,124	3,287	3,339	3,626	3,418	3,816	3,779	4,035	4,167	4,062	4,186	5,118	5,270	4,969	4,562	5,448	5,338
高雄市	4,352	3,393	3,424	3,789	4,897	4,829	5,883	6,722	8,269	8,719	8,593	9,262	10,847	12,211	12,246	12,558	12,485	12,058	11,635	11,180	11,406	11,343	11,115	10,694	10,990	10,289

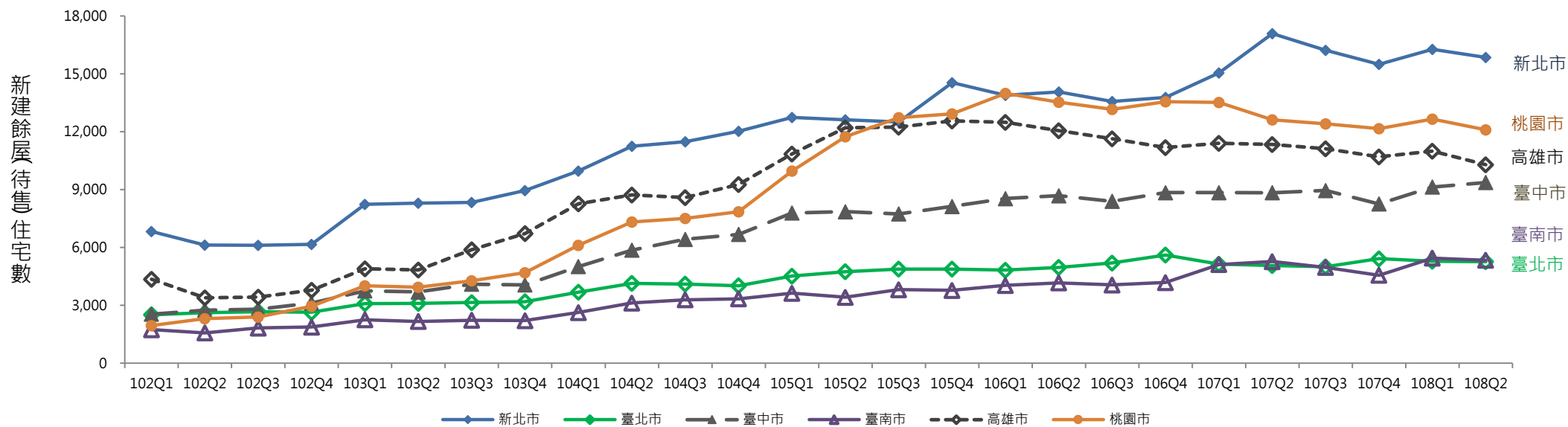


圖12 102 年第 1 季至 108 年第 2 季六都新建餘屋(待售)住宅數折線圖

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

107 年度第 3 季為 78,347 宅，第 4 季與 108 年第 1、2 季分別為 75,227 宅、78,715 宅與 78,063 宅，呈現緩步下降至 108 年第 1 季上升後又小幅度下降的趨勢。

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

表12 107 年第 3 季至 108 年第 2 季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅數分布

縣市	107 年度		108 年度	
	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
新北市	16,228	15,500	15,048	15,857
台北市	4,999	5,415	5,135	5,266
桃園市	12,408	12,165	13,515	12,106
台中市	8,956	8,260	8,847	9,367
台南市	4,969	4,562	5,118	5,338
高雄市	11,115	10,694	11,406	10,289
宜蘭縣	2,148	1,983	1,914	2,187
新竹縣	3,664	3,465	3,582	3,212
苗栗縣	2,665	2,567	2,651	2,574
彰化縣	2,323	2,182	2,159	2,563
南投縣	715	707	669	846
雲林縣	981	934	965	1,155
嘉義縣	507	516	558	577
屏東縣	917	896	1,082	1,105
台東縣	172	174	156	177
花蓮縣	759	727	588	714
澎湖縣	115	111	110	114
基隆市	2,284	2,122	2,499	2,145
新竹市	1,427	1,283	1,666	1,505
嘉義市	392	375	424	394
金門縣	603	589	623	572
連江縣	0	0	0	0
全國	78,347	75,227	78,715	78,063



### (三) 107年第3季至108年第2季六都與新竹縣市行政區新建餘屋(待售)住宅計算結果

#### 1. 臺北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

臺北市107年度第3季至108年度第2季新建餘屋(待售)住宅數量呈現先上升再下降的趨勢，由107年第3季的4,999宅上升至第4季的5,415宅，108年第1季則降至5,287宅，第2季再降至5,266宅。

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

表13 107年第3季至108年第2季臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

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

資料來源：本研究案自行整理

## 2. 新北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅數統計結果

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

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

表14 107 年第 3 季至 108 年第 2 季新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

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

資料來源：本研究案自行整理

## 3. 桃園市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

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

整體而言，108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為中壢區、桃園區、龜山區、八德區。

表15 107 年第 3 季至 108 年第 2 季桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

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

資料來源：本研究案自行整理

## 4. 新竹縣、市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

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

整體而言，宅數較多的行政區為竹北市與新竹市。

表16 107 年第 3 季至 108 年第 2 季新竹縣、市行政區新建餘屋(待售)住宅數

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

資料來源：本研究案自行整理

## 5. 臺中市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

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

整體而言，宅數較多的行政區為西屯區、北屯區、南屯區。

表17 107 年第 3 季至 108 年第 2 季臺中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

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

資料來源：本研究案自行整理

## 6. 臺南市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

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

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

表18 107 年第 3 季至 108 年第 2 季臺南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

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

資料來源：本研究案自行整理

## 7. 高雄市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

高雄市 107 年度第 3 季至 108 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅數呈現緩降後上升再緩降的趨勢，由 107 年第 3 季的 11,115 宅降至第 4 季的 10,694 宅，108 年第 1 季上升至 10,990 宅，第 2 季則為 10,289 宅。108 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為左營區、三民區、楠梓區與鼓山區。

表19 107 年第 3 季至 108 年第 2 季高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

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

資料來源：本研究案自行整理

## 附件一、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算方式

### 一、低度使用(用電)住宅

#### (一) 台電用電資料與房屋稅籍資料勾稽

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

#### (二) 低度用電標準之選取

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

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



## 二、新建餘屋(待售)住宅

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

### (一) 當季新建餘屋(待售)住宅新增數量

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

### (二) 前季累計未售出之新建餘屋(待售)住宅存量

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

## 附件二、常見問題與回應

為促進民眾對「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」訊息的瞭解，特針對本資訊使用者常見問題回應如下：

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

「空屋」一詞簡單來說即為空置的住宅，但空置時間可能是調查當天、一周、一個月、也有可能是三個月或一年以上，因此空屋調查最好要有明確操作型定義。空屋因為在調查當下沒有使用者可作訪問，鄰居或管理員亦未必全盤了解空置期間與使用情況。由於空屋狀態的時間與無人使用特性，使得空屋的概念雖然簡單清楚，但是實際操作定義與執行調查時卻很困難。政府會採用低度使用(用電)住宅做為空屋之替代衡量數據，主要考量是目前僅有 10 年一次的人口及住宅普查有進行空屋調查，頻率相對太低，不符市場與政策需求。

由於國內高度用電普及率與國外經驗(如：德國、新加坡)，有人居住之住宅，應有最低基本用電需求，本案以常見家庭電器的耗電度數，作為低度使用(用電)住宅的認定標準的選取方式。參考 98 年度「臺灣地區家庭收支調查之家庭設備普及率」結果及臺灣電力股份有限公司網站「電冰箱節約用電」一文以及臺灣電力公司家庭用電器具普查中得知，臺灣目前家庭用電器具中，電視機與電冰箱的普及率已高達 99.6%與 90.24%，電視機和電冰箱已為現代家庭必需的家電器具。再參考臺灣電力股份有限公司網站，中型電冰箱(內容積 250 公升)每月用電度數約為 47 度，而電視機的耗電約為 105 - 205W，若以 1 天開機兩小時，使用 25 天，一個月耗電度數約為 8 - 15 度。依此邏輯推算，基本用電量大約為 55 - 62 度左右，故以兩個月平均用電度數 60 度為低度使用(用電)住宅的認定標準。

考量資訊產製成本較低、資料來源穩定、且具有公信力等多項原因，若與 10 年調查一次之普查資訊相較，低度使用(用電)住宅至少可每年產製一次，若有需要仍可縮短產製頻率，資料相對具有時效性。為了不讓資訊使用者混淆，故本署在統計數據的公布上，仍然採用替代變數的名稱及說法，以協助使用者儘速明瞭。低度使用(用電)住宅

統計數據是指以住宅電力使用度數(台電用電資料)為判斷基礎，使用頻率偏低的住宅，作為空屋的替代統計方式。

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

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

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

## 二、 什麼是餘屋？什麼是新建餘屋(待售)住宅？空屋與餘屋又存在什麼關係？

「餘屋」通常指具有銷售意圖但尚未銷售之住宅，亦即待售住宅，

其類型包括建商興建完成尚未售出的「新建餘屋(待售)住宅」及「具有銷售意圖的二手(市場)餘屋(已買賣移轉過一次後又要再出售之空屋，此部分又可依照屋齡區分為新成屋餘屋與中古餘屋)」。

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

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

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

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

### 三、 新建餘屋(待售)住宅是否設定屋齡限制？若有，認定門檻是幾年？

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

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

住宅之篩選統計基礎。

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

低度使用(用電)住宅比率較高，代表該地區低度使用(用電)住宅數占該地區房屋稅籍住宅類數量比率相對較高。

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

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

每個地區低度使用(用電)住宅比率偏高原因不同，例如：多數鄉鎮市區因人口外移、房屋老舊、不堪居住、近期大量推案但未銷售完成、大量投資客等待轉售獲利、持有多屋屋主寧願閒置不願出租等等情形，出現低度使用(用電)住宅比率較高之狀況。

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

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

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

另外每個地區之適當數量有所不同，需綜合考量該地區房屋稅籍住宅類數量、平均推案數量、平均去化數量與速度等因素，再行考量新建餘屋(待售)住宅數量是否有高於過去平均水準或相較週邊地區有顯著偏高之問題。

## 附件四、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)、臺中縣、臺南市、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)，臺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)，臺灣地區空屋與餘屋的問題及對策之研究，臺灣土地銀行委託研究計畫。
11. 林祖嘉(2002)，臺灣地區餘屋存量影響因素之分析，住宅學報，第 11 卷第 1 期，pp23-24。
12. 張金鶚、彭建文(1999)，空屋與餘屋面面觀，住宅學報，第 8 期，pp97-98。
13. 楊宗憲(2004)，住宅市場分析的三個議題-產品定位、餘屋、第二屋之研究，政治大學地政系博士論文。
14. 章定煊(2005)，上市(櫃)建設公司財務結構與效率衡量之研究—土地持有與開發觀點檢視，政治大學地政系博士論文。
15. 章定煊、張金鶚(2001)上市櫃建設公司績效影響評估與影響因素探討，中華民國住宅學會第十屆年會學術研討會論文。
16. 章定煊(2005)，上市(櫃)建設公司土地投資與開發策略對經營績效影響之探討，政治大學地政系博士論文，住宅學報，第 14 卷，第 1 期，pp41-66。
17. 章定煊、林素菁(2009)，98 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究，內政部營建署委託。
18. 章定煊、林素菁(2010)，99 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究，內政部營建署委託。

19. 章定煊、林素菁(2011)，100 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究，內政部營建署委託。
20. 林素菁、章定煊、胡志平、雷淑儀(2012)，101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案研究，內政部營建署委託。
21. 林素菁、章定煊、胡志平、雷淑儀(2013)，102 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案研究，內政部營建署委託。
22. 林素菁、章定煊、胡志平、雷淑儀(2014)，103 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。
23. 林素菁、章定煊、胡志平、雷淑儀(2015)，「辦理 104 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案研究，內政部營建署委託。
24. 林素菁、章定煊、胡志平、雷淑儀(2016)，「辦理 105 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案研究，內政部營建署委託。
25. 林素菁、章定煊、胡志平、雷淑儀(2017)，「辦理 106 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案研究，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.