
新建餘屋(待售)住宅

統計資訊簡冊

109 年第 1 季、第 2 季新建餘屋(待售)住宅

計算期間：

新建餘屋(待售)住宅：102 年第 1 季至 109 年第 2 季

中華民國 110 年 6 月

目錄

壹、	前言.....	3
貳、	新建餘屋(待售)住宅統計分析結果.....	3
一、	102 年第 1 季至 109 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅統計結果	3
二、	108 年第 1 季至 109 年第 2 季全國新建餘屋(待售)住宅分析	6
三、	108 年第 1 季至 109 年第 2 季 6 直轄市與新竹縣市新建餘屋(待售) 住宅分析	8
附件一、	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算方式	15
一、	低度使用(用電)住宅.....	錯誤! 尚未定義書籤。
二、	新建餘屋(待售)住宅.....	錯誤! 尚未定義書籤。
附件二、	常見問題與回應	16
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?	錯誤! 尚未定義書籤。
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?	16
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?	17
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)住宅比例過大, 該如何解讀此數據?	17
五、	是否有一適當的新建餘屋(待售)住宅數量門檻? 如何衡量新建餘屋 (待售)住宅數量過高?	18

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 108 年(共 12 年)低度使用(用電)住宅與 99 年第 2 季至 108 年第 4 季(共 39 季)新建餘屋待售住宅統計資訊。

營建署於 109 年 12 月 30 日透過內政部不動產資訊平台發布 108 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅與 108 年第 3 季、第 4 季新建餘屋(待售)住宅數據，本文後續篇幅為 109 年第 1 季、第 2 季新建餘屋(待售)住宅數據結果。

貳、新建餘屋(待售)住宅統計分析結果

一、102 年第 1 季至 109 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅統計結果

依統計資料顯示，99 年第 1 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，宅數開始逐年增加，107 年第 2 季達到相對高點 8.0 萬餘宅，自 107 年第 3 季至 109 年第 2 季呈現緩步減少，維持在 7.6 萬宅至 7.8 萬宅間波動。

表1 102年第1季至109年第2季全國新建餘屋(待售)住宅宅數、與前季比較、與前年同季比較結果

篩選成果/比較方式/時間		102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4
新建餘屋(待售)住宅		27,287	25,556	26,424	27,838	34,223	33,785	35,921	38,241	45,144	52,149	53,049	55,586	63,340	68,118	70,370	73,523
前一季比較	宅數	4,573	-1,731	868	1,414	6,385	-438	2,136	2,320	6,903	7,005	900	2,537	7,754	4,778	2,252	3,153
	比例(%)	20.13%	-6.34%	3.40%	5.35%	22.94%	-1.28%	6.32%	6.46%	18.05%	15.52%	1.73%	4.78%	13.95%	7.54%	3.31%	4.48%
前一年同季比較	宅數	2,890	3,611	4,235	5,124	6,936	8,229	9,497	10,403	10,921	18,364	17,128	17,345	18,196	15,969	17,321	17,937
	比例(%)	11.85%	16.45%	19.09%	22.56%	25.42%	32.20%	35.94%	37.37%	31.91%	54.36%	47.68%	45.36%	40.31%	30.62%	32.65%	32.27%
篩選成果/比較方式/時間		106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	108Q4	109Q1	109Q2	109Q3	109Q4
新建餘屋(待售)住宅		75,915	75,192	72,922	74,529	78,715	80,082	78,347	75,227	78,687	78,063	78,077	78,443	77,697	76,610	---	---
前一季比較	宅數	2,392	-723	-2,270	1,607	4,186	1,367	-1,735	-3,120	3,460	-624	14	366	-746	-1087	---	---
	比例(%)	3.25%	-0.95%	-3.02%	2.20%	5.62%	1.74%	-2.17%	-3.98%	4.68%	-0.79%	0.02%	0.47%	-0.95%	-1.40%	---	---
前一年同季比較	宅數	12,575	7,074	2,552	1,006	2,800	4,890	5,425	698	-28	-2,019	-270	3,216	-990	-1,453	---	---
	比例(%)	19.85%	10.38%	3.63%	1.37%	3.69%	6.50%	7.44%	0.94%	-0.04%	-2.52%	-0.34%	4.28%	-1.26%	-1.86%	---	---

資料來源：內政部營建署彙整。新建餘屋(待售)住宅之統計，自99年第2季開始，有關99年第2季至101年第4季資料，請參閱前一期簡冊。

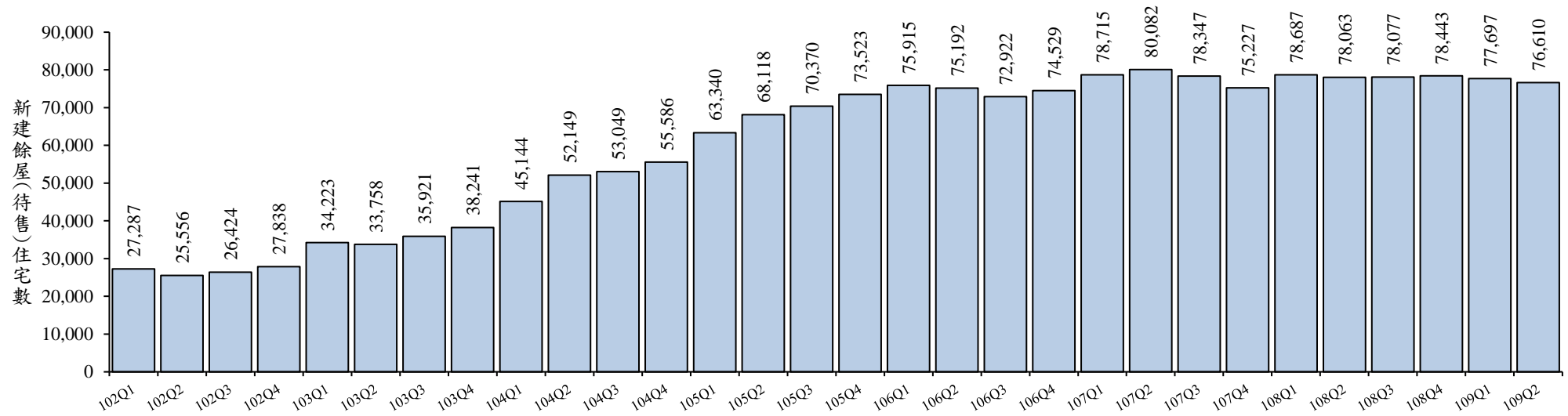


圖1 101年第1季至109年第2季新建餘屋(待售)住宅宅數長條圖

資料來源：內政部營建署繪製

以 6 直轄市新建餘屋(待售)住宅變化趨勢觀察，臺北市數量自 105 年開始維持平穩；新北市數量雖自 107 年第二季開始減少，但仍處長期相對高點；桃園市與高雄市數量自 106 年開始緩減；臺中市與臺南市長期呈現緩增趨勢。(見表 2、圖 2)

表2 102 年第 1 季至 109 年第 2 季 6 直轄市新建餘屋(待售)住宅宅數

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	108Q3	108Q4	109Q1	109Q2
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	17,092	17,028	17,126	16,338
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	4,966	4,663	4,785	4,694
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	12,572	12,070	11,994	11,606
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	8,824	9,843	9,598	9,536
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	5,259	5,519	5,587	5,843
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	9,277	9,071	8,648	8,535

資料來源：內政部營建署彙整

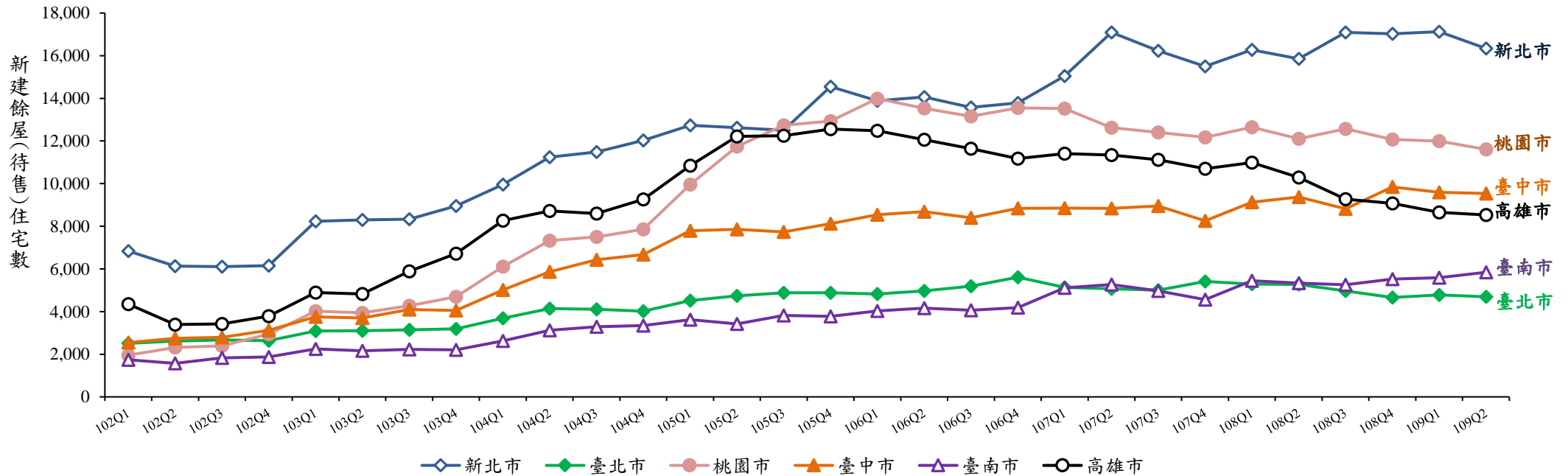


圖2 102 年第 1 季至 109 年第 2 季 6 直轄市新建餘屋(待售)住宅宅數折線圖

資料來源：內政部營建署繪製

二、108年第1季至109年第2季全國新建餘屋(待售)住宅分析

108年第1季至第4季新建餘屋(待售)住宅數由78,687宅減至78,443宅,109年第1季持續減至77,697宅、第2季更減至76,610宅,整體而言新建餘屋(待售)住宅宅數呈現持逐漸減少趨勢。

就數量縣市分布而言,新建餘屋(待售)住宅宅數較多的縣市,包括6直轄市、宜蘭縣、新竹縣、苗栗縣、彰化縣,108年第1季至109年第2季均達2,000宅以上。

表3 108年第1季至109年第2季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅宅數

縣市	108年				109年	
	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季
全國	78,687	78,063	78,077	78,443	77,697	76,610
新北市	16,272	15,857	17,092	17,028	17,126	16,338
臺北市	5,287	5,266	4,966	4,663	4,785	4,694
桃園市	12,651	12,106	12,572	12,070	11,994	11,606
臺中市	9,132	9,367	8,824	9,843	9,598	9,536
臺南市	5,448	5,338	5,259	5,519	5,587	5,843
高雄市	10,990	10,289	9,277	9,071	8,648	8,535
宜蘭縣	1,983	2,187	2,256	2,497	2,373	2,319
新竹縣	3,422	3,212	3,049	2,896	2,883	3,443
苗栗縣	2,477	2,574	2,538	2,684	2,620	2,445
彰化縣	2,215	2,563	2,645	2,599	2,700	2,586
南投縣	845	846	823	837	824	794
雲林縣	1,039	1,155	1,161	1,173	1,213	1,192
嘉義縣	541	577	487	499	503	531
屏東縣	965	1,105	1,140	1,160	1,098	1,058
臺東縣	166	177	173	178	172	169
花蓮縣	712	714	667	653	614	646
澎湖縣	110	114	138	144	141	146
基隆市	2,157	2,145	2,160	2,083	2,053	1,928
新竹市	1,297	1,505	1,894	1,894	1,858	1,805
嘉義市	403	394	398	407	384	496
金門縣	575	572	558	545	523	500
連江縣	0	0	0	0	0	0

資料來源：內政部營建署彙整

三、 109 年第 2 季全國新建餘屋(待售)住宅屋齡屬性分析

109 年第 2 季各縣市新建餘屋(待售)住宅，以屋齡 2 年內之數量居多。但臺東縣、澎湖縣以屋齡超過 2 年至 3 年以下較多，苗栗縣以屋齡超過 3 年至 4 年以下較多，而基隆市、花蓮縣及金門縣則以屋齡超過 4 年至 5 年以下較多。

表4 109 年第 2 季各縣市新建餘屋(待售)住宅宅數-依屋齡分

縣市	屋齡 1 年 以下	屋齡超過 1 年~ 2 年以下	屋齡超過 2 年~ 3 年以下	屋齡超過 3 年~ 4 年以下	屋齡超過 4 年~ 5 年以下	合計
全國	20,125	20,279	11,959	10,707	13,540	76,610
新北市	4,306	5,055	3,040	2,265	1,672	16,338
臺北市	1,181	1,081	855	769	808	4,694
桃園市	2,976	3,110	1,443	1,234	2,843	11,606
臺中市	2,799	2,660	1,036	1,555	1,486	9,536
臺南市	1,924	1,647	943	716	613	5,843
高雄市	1,799	2,149	922	1,348	2,317	8,535
宜蘭縣	629	598	505	379	208	2,319
新竹縣	1,180	567	400	588	708	3,443
苗栗縣	483	492	429	640	401	2,445
彰化縣	667	687	598	254	380	2,586
南投縣	131	325	175	93	70	794
雲林縣	318	410	190	177	97	1,192
嘉義縣	157	108	97	53	116	531
屏東縣	272	377	126	132	151	1,058
臺東縣	33	39	59	21	17	169
花蓮縣	125	130	135	44	212	646
澎湖縣	42	3	97	2	2	146
基隆市	38	294	646	55	895	1,928
新竹市	833	412	102	147	311	1,805
嘉義市	201	87	35	115	58	496
金門縣	31	48	126	120	175	500
連江縣	0	0	0	0	0	0

資料來源：內政部營建署彙整

四、 108 年第 1 季至 109 年第 2 季 6 直轄市與新竹縣市新建餘屋(待售)住宅分析

1. 臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

臺北市 108 年第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數，呈現逐漸遞減的趨勢，由 108 年第 1 季的 5,287 宅減至第 4 季 4,663 宅，109 年第 1 季則增至 4,785 宅、第 2 季減至 4,694 宅。(見表 5)

109 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅宅數，由高至低排序，前三個行政區依序為中正區、中山區、文山區，其數量皆在 600 宅以上。

表5 108 年第 1 季至 109 年第 2 季臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

鄉鎮市區	108 年				109 年	
	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
全區	5,287	5,266	4,966	4,663	4,785	4,694
士林區	303	328	278	264	302	284
大同區	172	153	164	153	225	215
大安區	426	462	423	414	307	282
中山區	693	690	652	632	683	695
中正區	648	652	617	593	793	784
內湖區	612	612	600	532	482	461
文山區	618	590	534	516	528	601
北投區	666	730	628	609	564	545
松山區	269	236	198	176	167	168
信義區	238	191	176	146	136	128
南港區	210	190	158	137	108	120
萬華區	432	432	538	491	490	411

資料來源：內政部營建署彙整

2. 新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

新北市 108 年第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數，呈現逐漸增加的情況，由 108 年第 1 季的 16,272 宅增至第 4 季的 17,028 宅，109 年第 1 季略增至 17,126 宅、第 2 季則減至 16,338 宅。(見表 6)

109 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅宅數，由高至低排序，前三個行政區依序為淡水區、新莊區、汐止區。其中，淡水區數量達 3,868 宅，連續 6 季最多。

表 6 108 年第 1 季至 109 年第 2 季年新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

鄉鎮市區	108 年				109 年	
	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
全區	16,272	15,857	17,092	17,028	17,126	16,338
八里區	359	198	185	197	189	120
三芝區	8	8	7	6	5	5
三重區	1,060	994	922	926	863	784
三峽區	186	170	174	171	113	120
土城區	746	666	861	1,017	1,520	1,455
中和區	928	877	1,082	1,199	1,044	1,058
五股區	826	819	676	699	607	650
平溪區	0	0	0	0	0	0
永和區	212	434	555	463	435	361
石門區	0	0	0	0	0	0
石碇區	3	0	0	0	0	0
汐止區	1,430	2,072	2,082	1,952	1,856	1,722
坪林區	0	0	0	0	0	0
林口區	989	865	789	958	933	961
板橋區	1,953	1,695	1,319	1,379	1,397	1,213
金山區	14	13	137	137	131	131
泰山區	86	75	67	65	58	123
烏來區	0	0	0	0	0	0
貢寮區	0	0	0	0	0	1
淡水區	3,153	3,057	4,622	4,255	4,033	3,868
深坑區	33	68	61	45	33	29
新店區	1,238	1,033	920	872	1,032	963
新莊區	2,089	1,964	1,868	1,941	1,993	1,852
瑞芳區	1	1	1	1	1	1
萬里區	2	2	2	2	2	2
樹林區	151	121	106	90	136	124
雙溪區	0	0	0	0	0	0
蘆洲區	536	495	458	469	454	536
鶯歌區	269	230	198	184	291	259

資料來源：內政部營建署彙整

3. 桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

桃園市 108 年第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數，整體呈現減少趨勢，由 108 年第 1 季的 12,651 宅減至第 4 季的 12,070 宅，109 年第 1 季降至 11,994 宅、第 2 季更降至 11,606 宅。(見表 7)

109 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅宅數，由高至低排序，前三個行政區依序為中壢區、桃園區、龜山區。其中，中壢區數量達 2,855 宅，桃園區為 2,097 宅、龜山區為 1,771 宅。

表7 108 年第 1 季至 109 年第 2 季桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

鄉鎮市區	108 年				109 年	
	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
全區	12,651	12,106	12,572	12,070	11,994	11,606
八德區	1,798	1,577	1,399	1,569	1,351	1,178
大園區	572	519	487	395	358	371
大溪區	677	601	537	400	360	305
中壢區	2,574	2,334	2,936	2,766	3,003	2,855
平鎮區	981	917	888	874	804	723
桃園區	1,834	1,882	1,966	1,870	1,957	2,097
復興區	0	0	0	0	0	0
新屋區	30	27	88	74	68	71
楊梅區	1,005	925	978	881	851	763
龍潭區	844	801	762	696	654	704
龜山區	1,592	1,800	1,757	1,737	1,823	1,771
蘆竹區	340	297	270	305	261	236
觀音區	404	426	504	503	504	532

資料來源：內政部營建署彙整

4. 新竹縣、市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

新竹市由 108 年第 1 季新建餘屋(待售)住宅宅數為 1,297 宅至同年第 3 季增至 1,894 宅後，至 109 年第 2 季維持在 1,800 宅左右。而新竹縣整體則呈現增加的趨勢，在 109 年第 1 季、第 2 季數量明顯增加，為近六季最高。(見表 8)

109 年第 2 季新竹縣新建餘屋(待售)住宅宅數，以竹北市最多，有 1,726 宅，其次為湖口鄉，有 677 宅。

表8 108 年第 1 季至 109 年第 2 季新竹縣市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

鄉鎮市區	108 年				109 年	
	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
新竹市	1,297	1,505	1,894	1,894	1,858	1,805
新竹縣全區	3,422	3,212	3,049	2,896	4,741	5,248
五峰鄉	1	1	1	1	1	1
北埔鄉	17	16	15	15	15	15
尖石鄉	0	0	0	0	0	0
竹北市	1,984	1,878	1,773	1,675	1,528	1,726
竹東鎮	233	226	204	182	174	389
峨眉鄉	1	1	1	1	1	1
湖口鄉	516	504	472	459	521	677
新埔鎮	124	102	113	107	133	130
新豐鄉	386	340	321	306	343	324
橫山鄉	9	9	9	8	7	5
關西鎮	58	57	58	58	60	72
寶山鄉	56	47	49	49	50	53
芎林鄉	37	31	33	35	50	50

資料來源：內政部營建署彙整

5. 臺中市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

臺中市 108 年第 1 季至第 3 季新建餘屋(待售)住宅宅數，由 9,132 宅減至 8,824 宅，同年第四季則增至 9,843 宅，呈現先減後增的趨勢。109 年第 1 季與第 2 季則維持在 9,500 宅左右。(見表 9)

109 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅宅數，由高至低排序，前三個行政區依序為南屯區、北屯區、西屯區，皆高於 1,300 宅，其餘行政區則低於 900 宅。

表9 108 年第 1 季至 109 年第 2 季臺中市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

鄉鎮市區	108 年				109 年	
	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
全區	9,132	9,367	8,824	9,843	9,598	9,536
中區	2	2	2	2	2	20
北區	268	358	328	319	315	327
北屯區	1,510	1,554	1,423	1,581	1,764	1,676
西區	246	238	238	238	195	203
西屯區	1,850	1,854	1,725	1,595	1,483	1,303
東區	135	134	131	143	141	138
南區	443	440	442	414	387	389
南屯區	1,038	1,180	1,033	1,824	1,784	1,728
大甲區	39	37	40	91	107	102
大安區	4	4	0	0	2	2
大肚區	106	104	100	99	97	96
大里區	866	946	851	780	737	831
大雅區	112	107	108	107	102	98
太平區	395	300	282	270	312	297
外埔區	31	31	24	27	27	27
石岡區	1	1	1	0	0	0
后里區	70	64	72	67	69	67
沙鹿區	499	482	458	480	432	359
和平區	0	0	0	0	0	0
東勢區	38	38	36	34	37	40
烏日區	533	493	466	430	244	343
神岡區	45	48	38	54	47	67
梧棲區	103	141	129	144	134	149
清水區	209	217	243	262	268	313
新社區	2	2	2	2	2	0
潭子區	121	99	90	84	90	88
龍井區	111	152	195	223	243	253
豐原區	256	244	274	452	460	505
霧峰區	99	97	93	121	117	115

資料來源：內政部營建署彙整

6. 臺南市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

臺南市新建餘屋(待售)住宅自 108 年第 3 季呈現遞增趨勢，由 5,259 宅增至 109 年第 2 季 5,843 宅。(見表 10)

109 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅宅數，由高至低排序，前三個行政區依序為永康區、善化區、安南區，以永康區持續居冠，有 895 宅，善化區與安南區新建餘屋(待售)住宅，本季則突破 600 宅。

表10 108 年第 1 季至 109 年第 2 季臺南市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

鄉鎮市區	108 年				109 年	
	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
全區	5,448	5,338	5,259	5,519	5,587	5,843
中西區	389	408	385	367	353	331
北區	213	224	245	286	293	359
安平區	615	543	494	464	461	432
安南區	545	574	562	559	539	601
東區	399	475	440	444	434	435
南區	319	219	189	230	224	299
七股區	3	3	3	3	3	3
下營區	16	16	14	14	15	15
大內區	0	0	0	0	0	0
山上區	18	18	22	19	18	18
仁德區	145	123	136	147	136	229
六甲區	13	12	17	16	48	47
北門區	0	0	0	0	0	0
左鎮區	0	0	0	0	0	0
永康區	912	951	887	948	919	895
玉井區	2	6	6	6	11	10
白河區	24	20	14	13	9	30
安定區	148	144	138	129	119	115
西港區	20	41	46	47	45	53
佳里區	139	129	168	157	160	137
官田區	93	83	80	80	87	30
東山區	19	18	18	18	18	18
南化區	0	0	0	0	0	0
後壁區	2	2	2	2	2	2
柳營區	79	78	75	74	77	76
將軍區	27	23	35	33	35	36
麻豆區	102	103	136	134	193	182
善化區	527	497	471	528	584	660
新化區	36	35	46	52	39	53
新市區	217	193	245	295	315	291
新營區	142	141	135	127	130	135
楠西區	4	2	10	10	9	8
學甲區	106	81	68	83	66	64
龍崎區	0	0	0	0	0	0
歸仁區	88	83	85	118	122	151
關廟區	72	80	78	78	78	78
鹽水區	14	13	9	38	45	50

資料來源：內政部營建署彙整

7. 高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

高雄市 108 年第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數，由 10,990 宅減至 9,071 宅，呈現逐季遞減趨勢，109 年第 1 季持續減至 8,648 宅，第 2 季更減至 8,535 宅。(見表 11)

108 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數，由高至低排序，前三個行政區依序為左營區、三民區、楠梓區，前三名皆超過 1,000 宅。此外，第四名鼓山區 904 宅，其餘行政區皆低於 600 宅。

表11 108 年第 1 季至 109 年第 2 季高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

鄉鎮市區	108 年				109 年	
	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
全區	10,990	10,289	9,277	9,071	8,648	8,535
三民區	2,059	1,953	1,680	1,569	1,415	1,393
小港區	520	438	404	406	351	367
左營區	2,261	2,160	1,858	1,709	1,600	1,591
前金區	294	306	292	304	285	272
前鎮區	257	283	251	237	275	255
苓雅區	451	412	413	385	504	570
新興區	140	118	104	92	89	116
楠梓區	1,746	1,648	1,476	1,526	1,382	1,148
鼓山區	1,353	1,218	1,058	1,001	927	904
旗津區	2	2	2	0	0	0
鹽埕區	131	122	118	118	118	67
大社區	37	35	34	31	31	51
大寮區	107	94	94	111	112	110
大樹區	29	47	47	49	58	78
仁武區	606	490	486	440	450	465
內門區	0	0	0	0	0	0
六龜區	0	0	0	0	0	0
永安區	5	5	5	5	5	5
田寮區	0	0	0	0	0	0
甲仙區	0	0	0	0	0	0
杉林區	0	0	0	0	0	0
那瑪夏區	0	0	0	0	0	0
岡山區	89	88	81	73	71	86
林園區	35	26	21	17	21	28
阿蓮區	5	5	7	14	15	14
美濃區	23	44	53	52	49	46
茄萣區	10	9	10	10	10	3
茂林區	0	0	0	0	0	0
桃源區	0	0	0	0	0	0
梓官區	22	20	25	34	35	40
鳥松區	186	163	154	143	135	139
湖內區	16	16	17	42	47	50
路竹區	76	72	71	75	74	75
旗山區	1	1	1	1	12	10
鳳山區	459	416	425	539	493	550
橋頭區	54	74	72	71	70	88
燕巢區	15	24	18	16	14	14
彌陀區	1	0	0	1	0	0

資料來源：內政部營建署彙整

附件一、新建餘屋(待售)住宅計算方式

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「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成屋市場中，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例，預售屋則因未正式興建，推案者仍有是否推出推案的決定權，不適合視為餘屋的一部分。在這個前提下，本署先以實際市場新建投入資源累積量的觀點出發，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。

二、 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。

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

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

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

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

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

四、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。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。