

---

低度使用(用電)住宅

新建餘屋(待售)住宅

統計資訊簡冊

109 年下半年度低度使用(用電)住宅暨  
109 年第 3 季、第 4 季新建餘屋(待售)住宅

中華民國 110 年 09 月

---

---

---

---

## 目次

壹、	前言.....	1
貳、	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅統計分析結果.....	2
一、	低度使用(用電)住宅統計分析結果.....	2
二、	新建餘屋(待售)住宅統計分析結果.....	24
附錄一、	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算方式.....	44
一、	低度使用(用電)住宅.....	44
二、	新建餘屋(待售)住宅.....	45
附錄二、	常見問題與回應.....	46
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？.....	46
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？.....	48
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？..	49
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？.....	49
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？.....	50
六、	109年開始之分析空間尺度調整，僅至鄉鎮市區之原因？.....	50
七、	自資料期109年起調整分析與公布時程之原因？.....	51
八、	上、下半年度之低度用電認定均採用台電度數60度為標準，其分析結果是否會受季節性用電習慣影響而導致較不客觀？.....	51

---

---

---

---

## 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 109 年下半年低度使用(用電)住宅統計資訊及 99 年第 2 季到 109 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅統計資訊。

以往低度使用(用電)住宅資訊為每年統計一次，資料期間與公布時點有一年的時間差。為能更快掌握市場低度使用(用電)住宅資訊，同時考量用電、稅籍與地籍資料取得情形，縮短兩者的時間差為半年，自 109 年資料期統計開始調整時程，由以往採每年 11 月與 12 月用電資料分析，改為以每年 5 月、6 月與 11 月、12 月資料進行每半年資料統計。新建餘屋(待售)資訊則維持原本的統計與公布頻率，每半年公布兩季的新建餘屋(待售)資訊。

## 貳、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅統計分析結果

### 一、低度使用(用電)住宅統計分析結果

#### (一) 歷年低度使用(用電)住宅

低度使用(用電)住宅比率由 98 年的 11.49% 逐漸降低至 100 年的 10.15%，101 年微升至 10.63%，106 年微降至 10.12%，107 年又微升至 10.56%，108 年後降至 109 年下半年的 9.96%，處於 98 年以來的最低點，且較 109 年上半年減少 0.09 個百分點，較 108 年減少 0.21 個百分點。(詳圖 1)

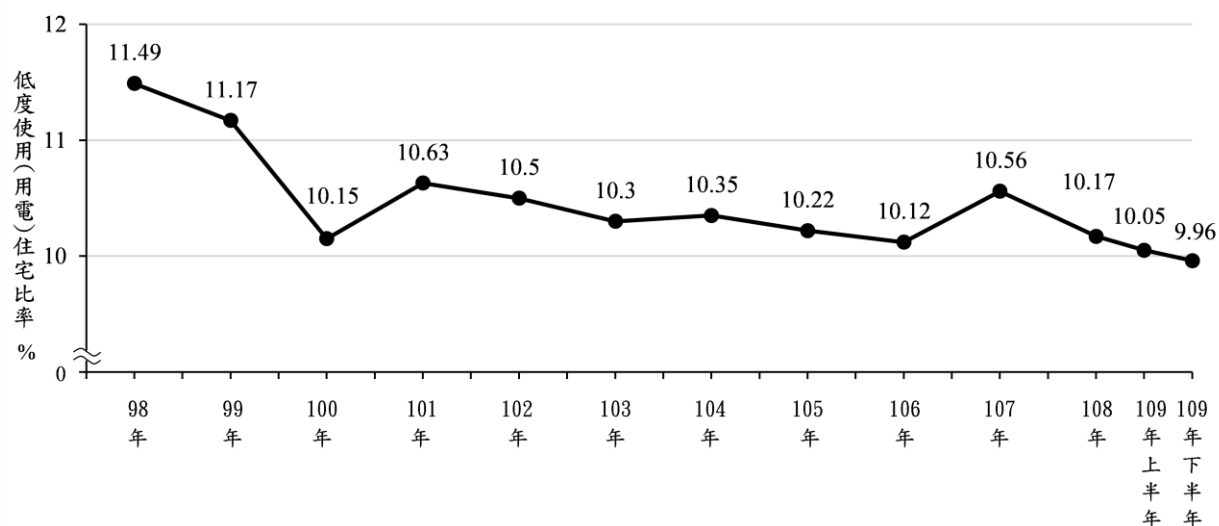


圖 1 98 年至 109 年下半年低度使用(用電)住宅比率折線圖

表 1 與圖 2 顯示 98 年至 109 年下半年全國與 6 直轄市低度使用(用電)住宅比率變化趨勢。以長期趨勢來看，臺北市自 107 年以來呈現緩增趨勢，新北市長期比率相對穩定，其餘 4 直轄市則出現緩降趨勢，且處於 98 年以來相對低點。相較於 109 年上半年，109 年下半年 6 直轄市低度使用(用電)住宅比率，僅臺北市維持於 7.50%，其餘 5 直轄市皆為下降，但不超過 0.3 個百分點。

除 6 直轄市以外，其他縣市 105 年至 109 年下半年低度使用(用電)住宅比率(詳表 2)，北部地區自 107 年至 109 年下半年，新竹縣、基隆市與新竹市均出現緩降趨勢；中部地區自 107 年至 109 年下半年比率相對穩定，苗栗縣為 14% 至 15%，彰化縣為 11% 至 12%，南投縣為 12% 至 13%，雲林縣為 14% 至 15%；南部地區自 105 年至 109 年下半年，嘉義縣與屏東縣比率相對穩定，嘉義市自 107 年起為緩降趨勢；東部地區自 105 年至 109

年下半年，宜蘭縣為先升後降、臺東縣自 105 年起上下波動，108 年後緩升至 109 年下半年之 15.02%，花蓮縣維持 14% 左右；外島地區，澎湖縣自 105 年之 11.73% 緩升至 109 年下半年之 13.49%、金門縣 105 年為 16.64%，106 年至 109 年下半年則於 18% 上下波動，連江縣自 105 年之 15.50% 上升至 106 年之 17.02%，107 年起一路下降至 109 年下半年之 12.14%。

表1 98 年至 109 年下半年全國及 6 直轄市低度使用(用電)住宅比率

單位：%

地區	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年 上半年	109 年 下半年
全國	11.49	11.17	10.15	10.63	10.50	10.30	10.35	10.22	10.12	10.56	10.17	10.05	9.96
新北市	8.46	8.50	7.71	7.97	7.83	7.81	7.72	7.60	7.65	8.34	8.41	7.99	7.98
臺北市	8.14	8.25	7.56	7.81	7.55	7.34	7.22	6.82	6.73	7.21	7.41	7.50	7.50
桃園市	12.87	11.89	10.50	10.81	10.95	10.99	11.49	11.44	10.90	11.14	10.59	10.04	9.99
臺中市	12.12	11.68	9.96	10.61	10.36	9.98	10.02	9.69	9.66	9.87	8.96	8.91	8.82
臺南市	11.70	11.04	10.19	10.73	10.38	10.08	10.15	10.01	10.18	10.53	9.64	9.59	9.38
高雄市	12.05	11.47	10.42	10.88	10.83	10.76	10.86	10.72	10.53	10.91	10.06	10.17	10.03

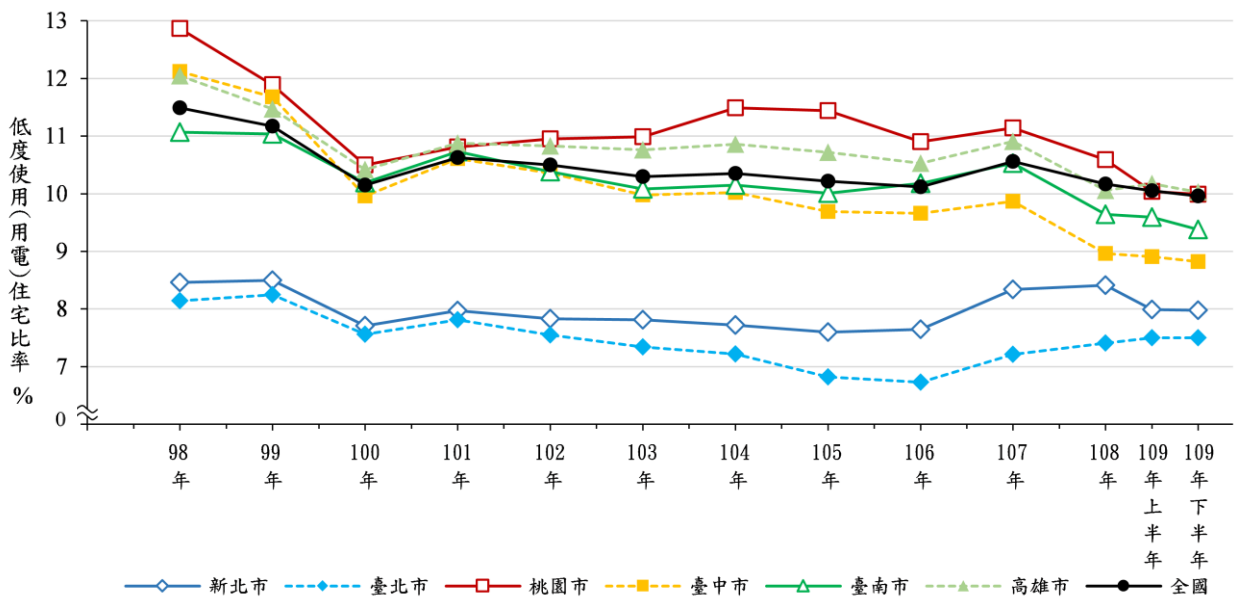


圖2 98 年至 109 年下半年全國及 6 直轄市低度使用(用電)住宅比率折線圖

表2 105年至109年下半年全國與各縣市低度使用(用電)住宅宅數、比率

地區	105年11、12月份			106年11、12月份			107年11、12月份			108年11、12月份			109年5、6月份			109年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	8,447,017	862,965	10.22	8,541,771	864,835	10.12	8,679,490	916,383	10.56	8,768,900	891,880	10.17	8,810,119	885,038	10.05	8,865,220	882,634	9.96
新北市	1,552,780	118,067	7.60	1,574,771	120,493	7.65	1,607,627	134,130	8.34	1,630,445	137,081	8.41	1,636,188	130,689	7.99	1,646,064	131,300	7.98
臺北市	890,039	60,682	6.82	892,770	60,098	6.73	896,523	64,680	7.21	898,513	66,537	7.41	899,693	67,479	7.50	901,691	67,669	7.50
桃園市	801,821	91,752	11.44	815,979	88,922	10.90	834,186	92,919	11.14	848,489	89,882	10.59	854,508	85,816	10.04	861,158	86,016	9.99
臺中市	992,133	96,132	9.69	1,006,385	97,203	9.66	1,025,564	101,204	9.87	1,039,097	92,913	8.94	1,045,910	93,157	8.91	1,057,489	93,291	8.82
臺南市	668,730	66,941	10.01	676,423	68,840	10.18	689,121	72,557	10.53	696,829	67,190	9.64	701,063	67,239	9.59	704,118	66,076	9.38
高雄市	1,034,668	110,956	10.72	1,042,652	109,826	10.53	1,057,673	115,346	10.91	1,066,676	107,276	10.06	1,072,440	109,118	10.17	1,079,989	108,316	10.03
宜蘭縣	181,951	28,791	15.82	184,467	29,414	15.95	188,040	32,216	17.13	190,368	31,790	16.70	190,986	31,693	16.59	192,005	31,272	16.29
新竹縣	194,732	22,781	11.70	199,830	22,250	11.13	206,218	23,342	11.32	210,284	22,632	10.76	212,465	22,463	10.57	214,243	22,060	10.30
苗栗縣	190,297	24,124	12.68	193,864	25,943	13.38	198,281	27,854	14.05	200,874	30,091	14.98	201,708	29,529	14.64	203,716	29,681	14.57
彰化縣	390,092	45,919	11.77	393,354	46,318	11.78	398,581	48,375	12.14	402,121	46,276	11.51	403,793	46,474	11.51	405,641	46,633	11.50
南投縣	162,169	20,257	12.49	163,447	20,160	12.33	165,563	21,327	12.88	166,694	20,627	12.37	167,397	20,772	12.41	167,997	20,679	12.31
雲林縣	233,740	33,611	14.38	235,452	33,829	14.37	237,567	33,927	14.28	234,796	34,348	14.63	236,012	35,185	14.91	237,170	35,070	14.79
嘉義縣	170,056	24,077	14.16	171,481	24,656	14.38	171,463	24,967	14.56	172,561	24,455	14.17	173,145	24,814	14.33	173,611	24,523	14.13
屏東縣	281,385	31,220	11.10	282,653	31,095	11.00	286,018	32,237	11.27	288,420	32,151	11.15	289,503	31,934	11.03	290,506	31,997	11.01
臺東縣	85,144	12,039	14.14	85,272	12,045	14.13	86,296	12,761	14.79	86,613	12,525	14.46	87,039	12,807	14.71	87,407	13,128	15.02
花蓮縣	128,465	17,893	13.93	128,772	17,871	13.88	129,450	18,654	14.41	130,001	17,819	13.71	130,373	18,101	13.88	130,703	17,934	13.72
澎湖縣	31,844	3,736	11.73	32,096	3,913	12.19	32,535	3,948	12.13	32,843	4,350	13.24	32,926	4,337	13.17	33,147	4,470	13.49
基隆市	162,713	19,583	12.04	163,269	18,491	11.33	165,284	20,874	12.63	165,995	20,430	12.31	166,356	20,098	12.08	166,661	19,593	11.76
新竹市	166,999	17,869	10.70	169,617	16,290	9.60	172,332	17,103	9.92	174,813	16,940	9.69	175,580	16,572	9.44	178,100	16,518	9.27
嘉義市	104,895	12,843	12.24	105,709	13,019	12.32	106,463	13,518	12.70	107,171	12,314	11.49	107,533	12,236	11.38	107,829	11,879	11.02
金門縣	19,712	3,281	16.64	20,647	3,672	17.78	21,765	3,995	18.36	22,333	3,884	17.39	22,528	4,157	18.45	22,969	4,164	18.13
連江縣	2,652	411	15.50	2,861	487	17.02	2,940	449	15.27	2,964	369	12.45	2,973	368	12.38	3,006	365	12.14



(二) 109 年下半年全國與各縣市低度使用(用電)住宅

表 3、圖 3 為 109 年下半年各縣市低度使用(用電)住宅宅數、比率分布狀況。低度使用(用電)住宅宅數持續以 6 直轄市較多，其中，新北市與高雄市更有 10 萬宅以上的低度使用(用電)住宅。

表3 109 年下半年全國與各縣市低度使用(用電)住宅宅數、比率

地區	房屋稅籍 住宅類數量 宅數	低度使用(用電)住宅		地區	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(%)
全國	8,865,220	882,634	9.96	雲林縣	237,170	35,070	14.79
新北市	1,646,064	131,300	7.98	嘉義縣	173,611	24,523	14.13
臺北市	901,691	67,669	7.50	屏東縣	290,506	31,997	11.01
桃園市	861,158	86,016	9.99	臺東縣	87,407	13,128	15.02
臺中市	1,057,489	93,291	8.82	花蓮縣	130,703	17,934	13.72
臺南市	704,118	66,076	9.38	澎湖縣	33,147	4,470	13.49
高雄市	1,079,989	108,316	10.03	基隆市	166,661	19,593	11.76
宜蘭縣	192,005	31,272	16.29	新竹市	178,100	16,518	9.27
新竹縣	214,243	22,060	10.30	嘉義市	107,829	11,879	11.02
苗栗縣	203,716	29,681	14.57	金門縣	22,969	4,164	18.13
彰化縣	405,641	46,633	11.50	連江縣	3,006	365	12.14
南投縣	167,997	20,679	12.31				

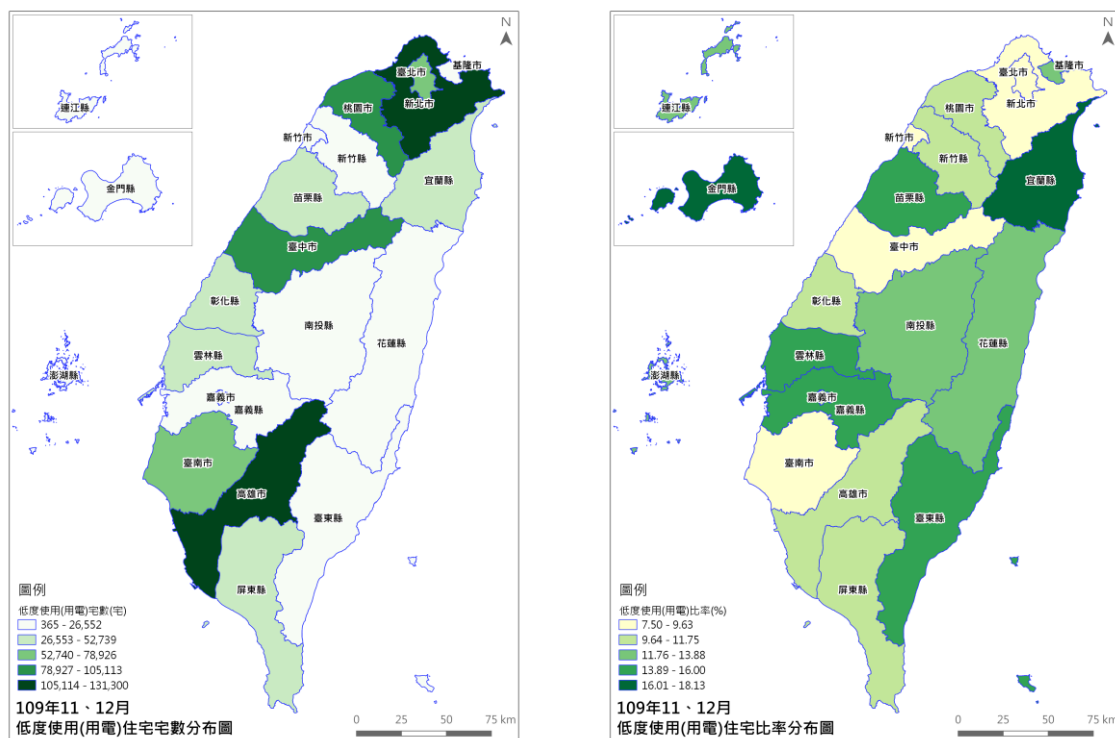


圖3 109 年下半年各縣市低度使用(用電)住宅宅數、比率分布圖

圖 4 為 109 年下半年各縣市低度使用(用電)住宅比率與全國比率比較情形。全國 22 個縣市，低度使用(用電)住宅比率高於全國平均者，宜蘭縣、臺東縣與金門縣比率相對較高，均在 15% 以上。而新北市、臺北市、臺中市、臺南市、新竹市，低度使用(用電)住宅比率低於全國水準。

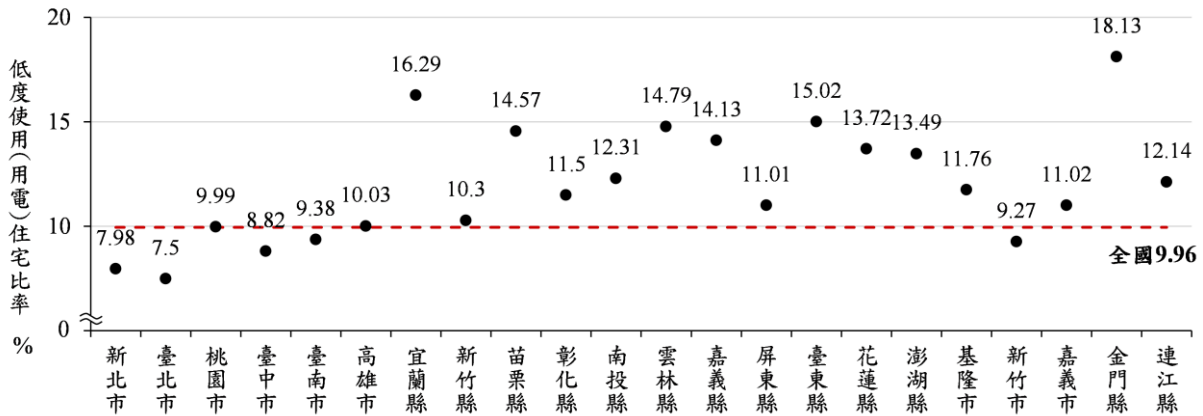


圖4 109 年下半年各縣市低度使用(用電)住宅比率與全國比率比較圖

### (三) 109 年下半年全國低度利用(使用)住宅屬性分析

#### 1. 面積屬性分析

表 4 為 109 年下半年全國與各縣市不同面積區間的低度使用(用電)住宅宅數與比率。全國住宅面積以「超過 20 坪~40 坪以下」之區間，低度使用(用電)住宅宅數(37 萬 3,606 宅)較多，而比率則以「20 坪以下」之區間(16.09%)較高。6 直轄市，皆以「超過 20 坪~40 坪以下」之區間的低度使用(用電)宅數較多，而低度使用(用電)之比率，除新北市以「超過 100 坪」之比率較高外，其餘 5 直轄市以「20 坪以下」之比率較高。6 直轄市以外縣市低度使用(用電)住宅宅數，宜蘭縣、臺東縣與花蓮縣以「20 坪以下」之區間宅數較多，其餘縣市皆以「超過 20 坪~40 坪以下」之區間的宅數較多；以低度使用(用電)住宅比率，皆以「20 坪以下」的比率較高。

#### 2. 屋齡屬性分析

表 5 為 109 年下半年全國與各縣市不同屋齡區間的低度使用(用電)住宅宅數與比率。全國以「屋齡超過 20 年~30 年以下」之區間，低度使用(用電)住宅宅數較多，為 20 萬 7,798 宅，而低度使用(用電)住宅比率則以屋齡 5 年以下」的比率較高，占 23.41%。觀察 6 直轄市之各屋齡組低度使用(用電)住宅宅數，除臺北市以「屋齡超過 40~50 年以下」宅數為 1 萬 8,562 宅

---

較多外，其餘 5 直轄市皆以「屋齡超過 20~30 年以下」宅數較多。以 6 直轄市之各屋齡組低度使用(用電)住宅比率而言，除臺南市以「屋齡超過 50 年」比率較高外，其餘 5 直轄市以「屋齡 5 年以下」比率較高。6 直轄市以外縣市低度使用(用電)住宅比率，半數縣市(宜蘭縣、苗栗縣、南投縣、臺東縣、花蓮縣、基隆市、新竹市及金門縣)以「屋齡 5 年以下」之比率較高，其中以金門縣占 33.56%、宜蘭縣占 33.54%相對其他縣市為高；另半數縣市(新竹縣、彰化縣、雲林縣、嘉義縣、屏東縣、澎湖縣、嘉義市、連江縣)以「超過 50 年」之比率較高，其中以雲林縣占 23.42%相對其他縣市為高。

表4 109年下半年全國與各縣市低度使用(用電)住宅宅數、比率-依總面積分

地區	20坪以下			超過20坪~40坪以下			超過40坪~60坪以下			超過60坪~100坪以下			超過100坪		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比率(%) (2)/(1)×100	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比率(%) (4)/(3)×100	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比率(%) (6)/(5)×100	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比率(%) (8)/(7)×100	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比率(%) (10)/(9)×100
全國	1,528,379	245,848	16.09	4,121,054	373,606	9.07	1,974,221	165,083	8.36	1,003,614	78,351	7.81	237,952	19,746	8.30
新北市	396,253	43,194	10.90	1,024,598	64,591	6.30	163,000	15,454	9.48	49,481	5,750	11.62	12,732	2,311	18.15
臺北市	209,743	25,229	12.03	548,722	32,054	5.84	105,040	7,009	6.67	31,185	2,562	8.22	7,001	815	11.64
桃園市	143,264	23,018	16.07	399,215	39,902	10.00	183,313	13,914	7.59	108,548	7,290	6.72	26,818	1,892	7.05
臺中市	162,640	26,438	16.26	428,349	36,375	8.49	273,393	18,400	6.73	152,907	9,648	6.31	40,200	2,430	6.04
臺南市	90,975	15,657	17.21	250,561	25,711	10.26	217,995	15,755	7.23	118,570	7,372	6.22	26,017	1,581	6.08
高雄市	166,265	28,316	17.03	527,804	48,976	9.28	254,132	19,843	7.81	110,590	9,273	8.39	21,198	1,908	9.00
宜蘭縣	30,781	11,298	36.70	59,665	9,931	16.64	61,766	6,640	10.75	32,222	2,833	8.79	7,571	570	7.53
新竹縣	28,250	4,609	16.32	79,243	8,876	11.20	59,719	5,076	8.50	37,544	2,789	7.43	9,487	710	7.48
苗栗縣	24,834	6,601	26.58	62,223	11,038	17.74	64,075	6,964	10.87	41,950	4,056	9.67	10,634	1,022	9.61
彰化縣	37,726	8,274	21.93	124,882	16,668	13.35	140,330	13,110	9.34	79,812	6,611	8.28	22,891	1,970	8.61
南投縣	17,102	4,192	24.51	52,795	7,719	14.62	57,183	5,329	9.32	32,503	2,739	8.43	8,414	700	8.32
雲林縣	33,622	7,942	23.62	73,668	13,030	17.69	78,971	9,102	11.53	41,769	4,112	9.84	9,140	884	9.67
嘉義縣	24,052	5,524	22.97	57,209	9,169	16.03	59,515	6,389	10.74	26,090	2,764	10.59	6,745	677	10.04
屏東縣	30,627	6,223	20.32	98,215	12,012	12.23	95,808	8,553	8.93	54,423	4,231	7.77	11,433	978	8.55
臺東縣	16,729	5,435	32.49	26,197	4,027	15.37	25,172	2,406	9.56	16,567	1,083	6.54	2,742	177	6.46
花蓮縣	27,659	6,993	25.28	51,553	6,704	13.00	32,293	2,674	8.28	16,094	1,285	7.98	3,104	278	8.96
澎湖縣	4,822	843	17.48	14,810	2,170	14.65	8,702	964	11.08	4,105	415	10.11	708	78	11.02
基隆市	36,387	6,807	18.71	104,046	10,475	10.07	19,044	1,639	8.61	6,203	567	9.14	981	105	10.70
新竹市	22,589	4,007	17.74	84,028	7,734	9.20	41,622	2,961	7.11	24,031	1,491	6.20	5,830	325	5.57
嘉義市	19,823	3,870	19.52	45,097	4,820	10.69	26,286	1,966	7.48	13,380	967	7.23	3,243	256	7.89
金門縣	3,516	1,260	35.84	6,846	1,467	21.41	6,195	874	14.11	5,404	485	8.97	1,008	78	7.74
連江縣	720	118	16.39	1,328	157	11.81	667	61	9.15	236	28	11.86	55	1	1.82

表5 109年下半年全國與各縣市低度使用(用電)住宅宅數、比率-依屋齡分

地區	5年以下			超過5~10年以下			超過10~20年以下			超過20~30年以下			超過30~40年以下			超過40~50年以下			超過50年		
	宅數 (1)	低度 宅數 (2)	比率 (%) (2)/(1) ×100	宅數 (3)	低度 宅數 (4)	比率 (%) (4)/(3) ×100	宅數 (5)	低度 宅數 (6)	比率 (%) (6)/(5) ×100	宅數 (7)	低度 宅數 (8)	比率 (%) (8)/(7) ×100	宅數 (9)	低度 宅數 (10)	比率 (%) (10)/(9) ×100	宅數 (11)	低度 宅數 (12)	比率 (%) (12)/(11) ×100	宅數 (13)	低度 宅數 (14)	比率 (%) (14)/(13) ×100
全國	565,915	132,458	23.41	470,116	39,244	8.35	1,184,907	69,660	5.88	2,522,536	207,798	8.24	1,750,843	143,047	8.17	1,626,313	155,129	9.54	744,590	135,298	18.17
新北市	104,223	28,966	27.79	87,465	9,079	10.38	249,383	13,787	5.53	506,667	33,207	6.55	316,396	19,531	6.17	317,788	18,952	5.96	64,142	7,778	12.13
臺北市	30,826	8,840	28.68	32,360	3,154	9.75	99,780	6,165	6.18	114,705	7,778	6.78	269,076	15,441	5.74	271,321	18,562	6.84	83,623	7,729	9.24
桃園市	83,098	17,831	21.46	64,184	6,127	9.55	171,068	9,997	5.84	275,108	25,282	9.19	132,742	12,101	9.12	109,234	10,224	9.36	25,724	4,454	17.31
臺中市	81,739	16,965	20.76	61,874	4,534	7.33	146,416	7,613	5.20	383,581	29,339	7.65	182,929	13,796	7.54	147,148	12,742	8.66	53,802	8,302	15.43
臺南市	49,017	8,894	18.14	34,869	1,470	4.22	79,347	3,496	4.41	212,722	15,596	7.33	149,771	11,535	7.70	106,971	10,887	10.18	71,421	14,198	19.88
高雄市	60,809	15,684	25.79	56,444	4,645	8.23	146,124	7,329	5.02	302,448	23,286	7.70	222,439	21,101	9.49	208,274	21,438	10.29	83,451	14,833	17.77
宜蘭縣	14,029	4,705	33.54	13,339	1,933	14.49	19,110	2,235	11.70	53,130	8,271	15.57	34,127	4,295	12.59	40,224	5,367	13.34	18,046	4,466	24.75
新竹縣	26,643	4,533	17.01	22,825	1,412	6.19	46,404	2,899	6.25	49,576	4,521	9.12	27,379	2,564	9.36	23,254	2,204	9.48	18,162	3,927	21.62
苗栗縣	17,761	4,790	26.96	10,876	866	7.96	22,996	2,398	10.43	46,151	4,737	10.26	35,153	3,880	11.04	33,449	4,459	13.33	37,330	8,551	22.91
彰化縣	20,722	4,256	20.54	16,348	1,084	6.63	36,319	2,112	5.82	114,775	8,912	7.76	86,078	8,488	9.86	81,150	10,988	13.54	50,249	10,793	21.48
南投縣	6,949	1,596	22.97	6,045	625	10.34	23,893	1,915	8.01	42,973	4,167	9.70	30,458	2,957	9.71	31,424	4,097	13.04	26,255	5,322	20.27
雲林縣	11,391	2,312	20.30	9,720	588	6.05	21,039	1,203	5.72	55,247	5,605	10.15	41,102	4,982	12.12	37,431	6,040	16.14	61,240	14,340	23.42
嘉義縣	7,424	1,393	18.76	6,382	494	7.74	15,970	1,298	8.13	42,661	3,797	8.90	31,949	3,684	11.53	37,222	6,567	17.64	32,003	7,290	22.78
屏東縣	11,247	1,960	17.43	11,939	814	6.82	24,058	1,356	5.64	80,843	7,273	9.00	62,425	5,580	8.94	55,426	6,956	12.55	44,568	8,058	18.08
臺東縣	3,953	1,059	26.79	3,743	300	8.01	7,101	622	8.76	23,081	3,693	16.00	16,939	1,819	10.74	21,273	3,243	15.24	11,317	2,392	21.14
花蓮縣	4,397	1,017	23.13	4,036	354	8.77	12,521	999	7.98	33,455	4,286	12.81	28,780	3,491	12.13	29,667	3,982	13.42	17,847	3,805	21.32
澎湖縣	904	135	14.93	955	47	4.92	3,525	214	6.07	5,642	410	7.27	5,642	580	10.28	6,333	855	13.50	10,146	2,229	21.96
基隆市	7,632	1,861	24.38	3,922	366	9.33	11,940	1,097	9.19	81,956	7,923	9.67	28,569	3,193	11.18	20,720	2,745	13.25	11,922	2,408	20.20
新竹市	13,769	3,192	23.18	15,531	794	5.11	30,552	1,880	6.15	56,649	5,511	9.73	27,827	2,015	7.24	25,665	1,974	7.69	8,107	1,152	14.21
嘉義市	4,003	771	19.26	3,990	140	3.51	13,460	654	4.86	37,335	3,811	10.21	18,238	1,758	9.64	19,686	2,529	12.85	11,117	2,216	19.93
金門縣	4,961	1,666	33.56	2,986	405	13.56	3,462	369	10.66	3,708	383	10.33	2,584	221	8.55	2,193	259	11.81	3,075	861	28.00
連江縣	418	32	7.66	283	13	4.59	439	22	5.01	123	10	8.13	240	35	14.58	460	59	12.83	1,043	194	18.68

---

(四) 109 年下半年 6 直轄市與新竹縣市各行政區低度使用(用電)住宅

1. 新北市各行政區低度使用(用電)住宅

新北市 109 年下半年低度使用(用電)住宅宅數為 13 萬 1,300 宅，占房屋稅籍住宅類數量比率為 7.98%，與 109 年上半年相較，宅數略增，比率則略減。各行政區之低度使用(用電)住宅宅數由高至低排序，前三個行政區依序為淡水區(1 萬 9,969 宅)、板橋區(1 萬 2,846 宅)、新店區(1 萬 203 宅)。占房屋稅籍住宅類數量比率由高至低排序，前三個行政區依序為萬里區(33.32%)、三芝區(28.91%)、石門區(24.76%)，計有 6 個行政區比率達 20% 以上。與 109 年上半年相較，增加部分以新店區增加宅數(698 宅)與石門區比率增加(3.64 個百分點)較多，減少部分以淡水區減少宅數(720 宅)與林口區比率減少(1.45 個百分點)較多。

表6 109年新北市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率

地區	109年5、6月		109年11、12月		地區	109年5、6月		109年11、12月	
	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)		宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
全區	130,689	7.99	131,300	7.98	瑞芳區	2,944	16.97	3,008	17.33
淡水區	20,689	18.17	19,969	17.44	萬里區	2,801	32.39	2,884	33.32
板橋區	12,171	5.77	12,846	6.05	五股區	2,753	8.10	2,859	8.31
新店區	9,505	7.18	10,203	7.62	鶯歌區	2,809	8.71	2,773	8.50
新莊區	9,765	6.37	9,716	6.28	八里區	1,783	10.96	2,203	13.22
三重區	9,395	5.96	9,543	6.03	金山區	1,732	21.89	1,695	21.38
中和區	9,413	5.52	9,292	5.42	泰山區	1,479	5.16	1,425	4.96
汐止區	7,565	7.55	7,568	7.53	石門區	632	21.12	744	24.76
林口區	6,903	13.04	6,201	11.59	深坑區	786	7.45	743	7.05
永和區	5,255	5.78	5,595	6.15	雙溪區	642	20.13	644	20.13
土城區	5,205	6.03	4,959	5.72	貢寮區	597	17.63	581	17.13
三峽區	4,075	8.67	4,031	8.53	平溪區	356	19.09	365	19.53
三芝區	3,712	27.34	3,929	28.91	石碇區	283	16.39	321	18.4
樹林區	3,729	5.76	3,774	5.83	坪林區	262	21.76	250	20.93
蘆洲區	3,287	4.63	3,016	4.25	烏來區	161	16.77	163	16.26

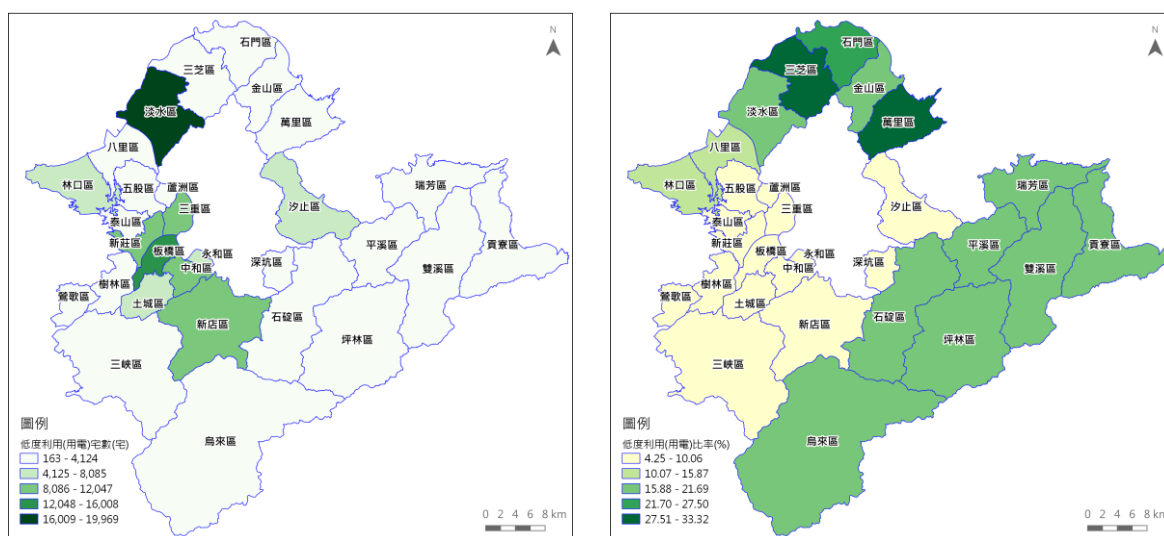


圖5 109年下半年新北市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率分布圖

---

## 2. 臺北市各行政區低度使用(用電)住宅

臺北市 109 年下半年低度使用(用電)住宅宅數為 6 萬 7,669 宅，占房屋稅籍住宅類數量比率為 7.50%，與 109 年上半年相較，宅數略增，比率則相同。各行政區之低度使用(用電)住宅宅數由高至低排序，前三個行政區依序為北投區(7,671 宅)、中山區(7,582 宅)、士林區(6,846 宅)。占房屋稅籍住宅類數量比率由高至低排序，前三個行政區依序為中正區(10.40%)、萬華區(9.65%)、大同區(9.64%)。與 109 年上半年相較，增加部分以大安區增加宅數(617 宅)比率增加(0.61 個百分點)較多，減少部分以南港區減少宅數(325 宅)比率減少(0.84 個百分點)較多。



表7 109年臺北市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率

地區	109年5、6月		109年11、12月		地區	109年5、6月		109年11、12月	
	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)		宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
全區	67,479	7.50	67,669	7.50	中正區	5,320	10.12	5,484	10.40
北投區	7,661	9.20	7,671	9.22	內湖區	5,338	5.84	5,285	5.77
中山區	7,897	8.22	7,582	7.89	大同區	4,496	10.21	4,288	9.64
士林區	6,881	7.42	6,846	7.37	信義區	4,193	5.57	4,179	5.55
大安區	6,207	6.38	6,824	6.99	松山區	3,842	5.84	4,088	6.20
萬華區	6,985	10.10	6,684	9.65	南港區	2,687	6.81	2,362	5.97
文山區	5,972	6.46	6,376	6.86					

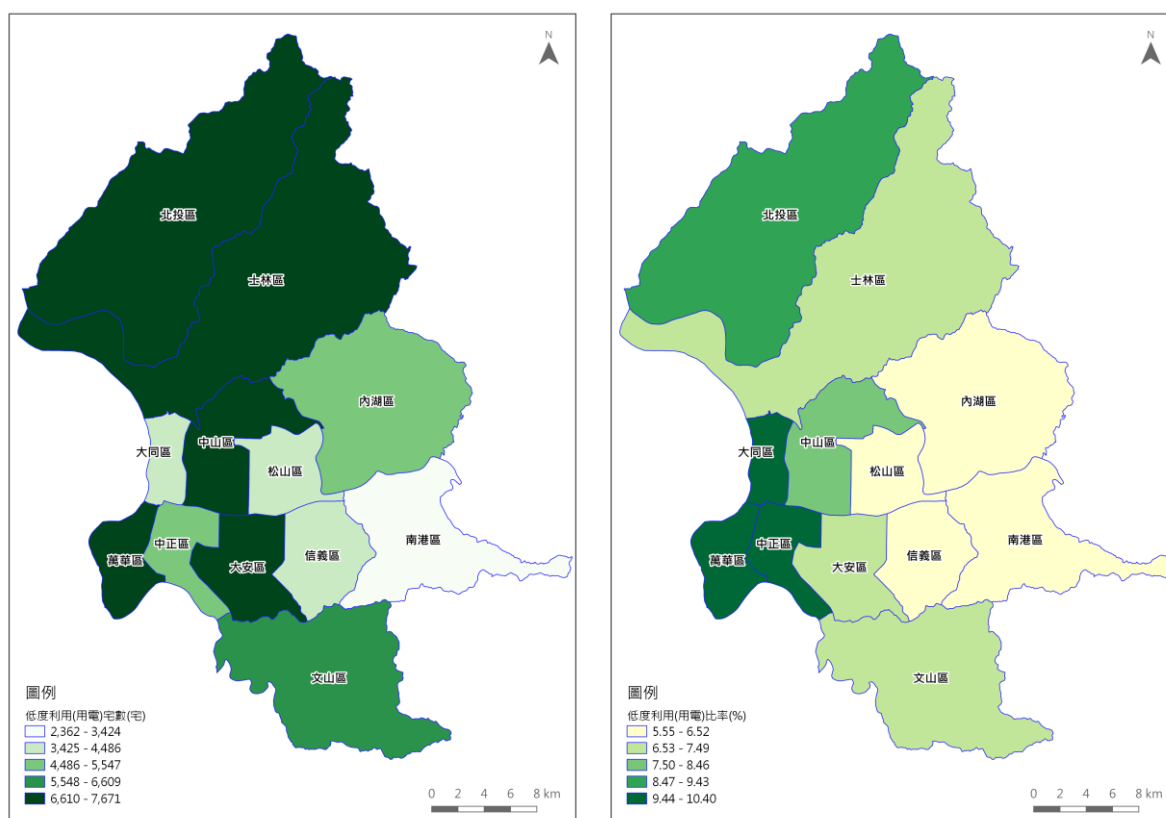


圖6 109年下半年臺北市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率分布圖

---

### 3. 桃園市各行政區低度使用(用電)住宅

桃園市 109 年下半年低度使用(用電)住宅宅數為 8 萬 6,016 宅，占房屋稅籍住宅類數量比率為 9.99%，與 109 年上半年相較，宅數略增，比率則略減。各行政區之低度使用(用電)住宅宅數由高至低排序，前三個行政區依序為中壢區(1 萬 8,565 宅)、桃園區(1 萬 7,180 宅)、楊梅區(7,737 宅)。占房屋稅籍住宅類數量比率由高至低排序，前三個行政區依序為復興區(16.71%)、龍潭區(13.26%)、大園區(12.60%)。與 109 年上半年相較，增加部分以桃園區增加宅數(660 宅)與楊梅區比率增加(0.70 個百分點)較多，減少部分以中壢區減少宅數(888 宅)與觀音區比率減少(0.85 個百分點)較多。

表8 109年桃園市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率

地區	109年5、6月		109年11、12月		地區	109年5、6月		109年11、12月	
	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)		宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
全區	85,816	10.04	86,016	9.99	龜山區	5,449	8.26	5,799	8.68
中壢區	19,453	11.34	18,565	10.74	蘆竹區	4,368	7.08	4,588	7.42
桃園區	16,520	9.17	17,180	9.45	大溪區	4,258	12.26	4,070	11.68
楊梅區	7,150	10.81	7,737	11.51	大園區	3,866	12.56	3,895	12.60
平鎮區	6,812	8.31	6,598	8.01	觀音區	2,869	12.77	2,725	11.92
八德區	6,859	9.03	6,572	8.64	新屋區	1,646	11.65	1,673	11.60
龍潭區	6,120	13.23	6,157	13.26	復興區	446	16.36	457	16.71

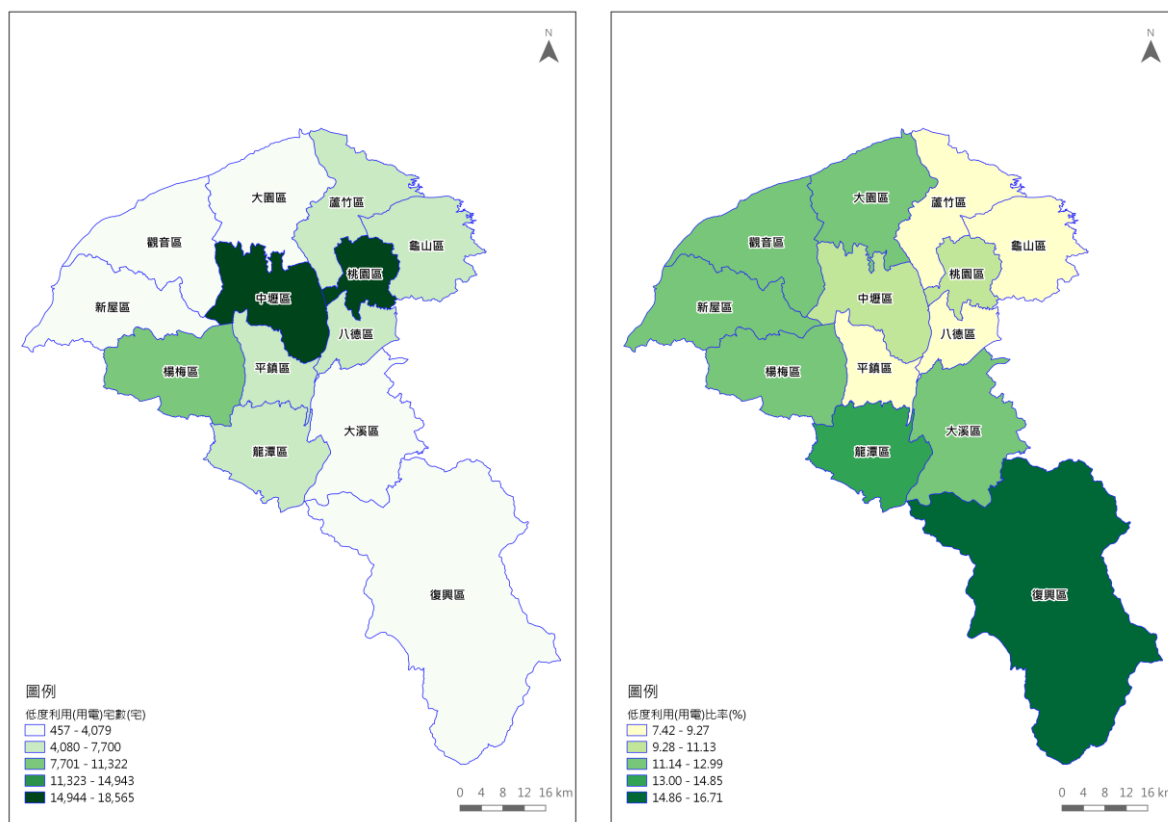


圖7 109年下半年桃園市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率分布圖

---

#### 4. 新竹縣、市各行政區低度使用(用電)住宅

新竹縣 109 年下半年低度使用(用電)住宅宅數為 2 萬 2,060 宅，占房屋稅籍住宅類數量比率為 10.30%，與 109 年上半年相較，宅數、比率均略減。新竹縣各行政區之低度使用(用電)住宅宅數由高至低排序，前三個行政區依序為竹北市(6,474 宅)、湖口鄉 (3,545 宅)、竹東鎮(3,366 宅)。占房屋稅籍住宅類數量比率由高至低排序，前三個行政區依序為五峰鄉(24.30%)、峨眉鄉(18.87%)、北埔鄉(15.39%)。與 109 年上半年相較，增加部分以新豐鄉增加宅數(74 宅)與五峰鄉比率增加(2.90 個百分點)較多，減少部分以竹東鎮減少宅數(281 宅)與寶山鄉比率減少(1.28 個百分點)較多。

新竹市 109 年下半年低度使用(用電)住宅宅數為 1 萬 6,518 宅，占房屋稅籍住宅類數量比率為 9.27%，與 109 年上半年相較，宅數、比率均略減。

表9 109年新竹縣、市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率

地區	109年5、6月		109年11、12月		地區	109年5、6月		109年11、12月	
	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)		宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
新竹縣市全區	39,035	10.06	38,578	9.83	關西鎮	1,459	16.01	1,393	15.26
新竹市	16,572	9.44	16,518	9.27	芎林鄉	981	13.23	1,037	13.82
新竹縣全區	22,463	10.57	22,060	10.30	橫山鄉	656	14.98	651	14.83
竹北市	6,428	8.25	6,474	8.23	寶山鄉	574	9.69	501	8.41
湖口鄉	3,738	12.10	3,545	11.30	北埔鄉	462	15.02	474	15.39
竹東鎮	3,647	9.93	3,366	9.16	峨眉鄉	349	18.04	365	18.87
新豐鄉	2,054	9.76	2,128	10.06	五峰鄉	184	21.40	210	24.30
新埔鎮	1,708	14.53	1,710	14.24	尖石鄉	223	15.94	206	14.69

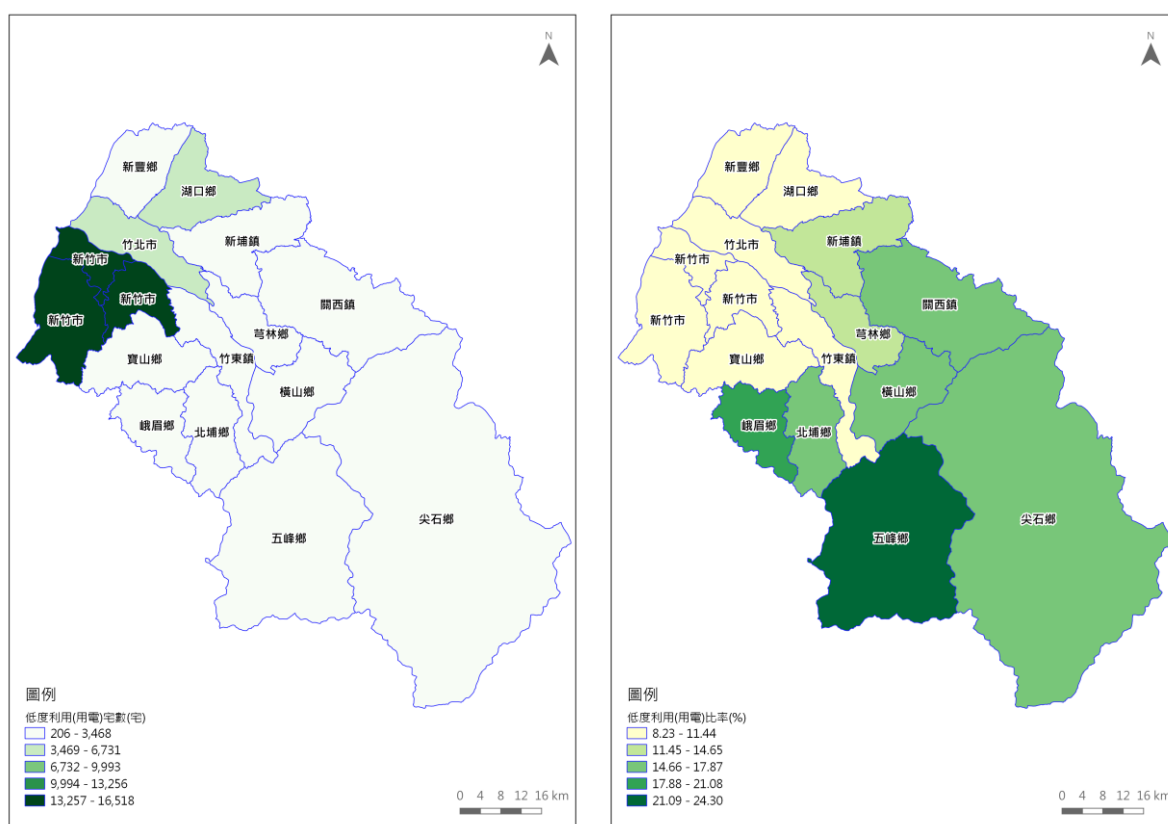


圖8 109年下半年新竹縣、市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率分布圖

---

## 5. 臺中市各行政區低度使用(用電)住宅

臺中市 109 年下半年低度使用(用電)住宅宅數為 9 萬 3,291 宅，占房屋稅籍住宅類數量比率為 8.82%，與 109 年上半年相較，宅數略增，比率則略減。各行政區之低度使用(用電)住宅宅數由高至低排序，前三個行政區依序為西屯區(1 萬 1,543 宅)、北屯區(9,629 宅)、北區(7,823 宅)。占房屋稅籍住宅類數量比率由高至低排序，前三個行政區依序為中區(20.66%)、和平區(18.74%)、新社區(12.94%)。與 109 年上半年相較，增加部分以清水區增加宅數(612 宅)比率增加(1.66 個百分點)較多，減少部分以西區減少宅數(518 宅)與烏日區比率減少(1.06 個百分點)較多。

表10 109年臺中市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率

地區	109年5、6月		109年11、12月		地區	109年5、6月		109年11、12月	
	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)		宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
全區	93,157	8.91	93,291	8.82	中區	2,007	20.37	2,039	20.66
西屯區	11,673	10.48	11,543	10.27	大甲區	1,936	8.63	2,019	8.90
北屯區	9,199	8.13	9,629	8.30	烏日區	2,246	8.78	2,017	7.72
北區	7,795	10.64	7,823	10.67	大雅區	1,980	6.69	1,983	6.68
南屯區	6,228	8.94	6,234	8.78	梧棲區	1,847	9.77	1,869	9.74
西區	6,138	11.15	5,620	10.18	霧峰區	1,831	8.38	1,735	7.90
大里區	4,947	7.06	4,709	6.67	大肚區	1,511	8.22	1,628	8.71
太平區	4,644	7.02	4,639	6.95	東勢區	1,542	10.34	1,541	10.27
南區	4,924	8.46	4,608	7.84	神岡區	1,260	6.66	1,300	6.86
豐原區	4,214	7.96	4,173	7.84	后里區	1,180	7.79	1,239	8.14
清水區	3,026	10.96	3,638	12.62	新社區	931	12.52	969	12.94
沙鹿區	2,926	8.76	2,909	8.64	外埔區	714	7.70	807	8.67
東區	2,562	8.67	2,775	9.33	大安區	494	8.97	535	9.69
龍井區	2,306	9.23	2,371	9.41	和平區	507	19.31	498	18.74
潭子區	2,211	6.13	2,069	5.68	石岡區	378	9.72	372	9.56

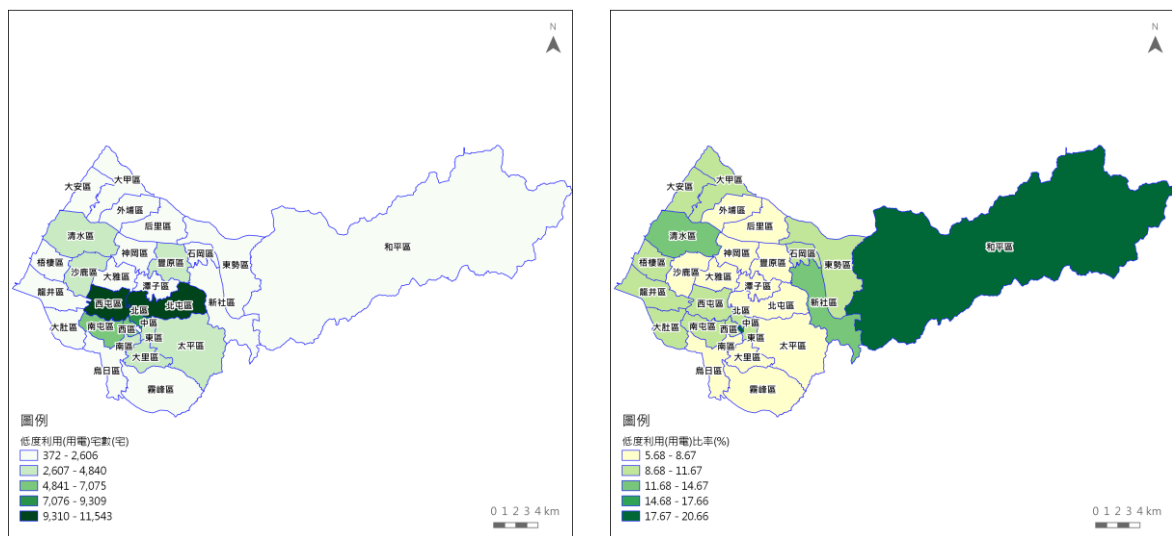


圖9 109年下半年臺中市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率分布圖

---

## 6. 臺南市各行政區低度使用(用電)住宅

臺南市 109 年下半年低度使用(用電)住宅宅數為 6 萬 6,076 宅，占房屋稅籍住宅類數量比率為 9.38%，與 109 年上半年相較，宅數、比率均略減。各行政區之低度使用(用電)住宅宅數由高至低排序，前三個行政區依序為東區(6,664 宅)、永康區(5,941 宅)、北區(4,675 宅)。占房屋稅籍住宅類數量比率由高至低排序，前三個行政區依序為楠西區(20.50%)、龍崎區(18.82%)、左鎮區(17.91%)。與 109 年上半年相較，增加部分以新市區增加宅數(152 宅)與西港區比率增加(1.41 個百分點)較多，減少部分以安平區減少宅數(453 宅)與麻豆區比率減少(2.19 個百分點)較多。



表11 109年臺南市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率

地區	109年5、6月		109年11、12月		地區	109年5、6月		109年11、12月	
	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)		宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
全區	67,239	9.59	66,076	9.38	官田區	1,207	13.76	1,295	14.73
東區	6,703	8.91	6,664	8.85	柳營區	1,049	13.47	1,123	14.37
永康區	6,250	6.85	5,941	6.48	學甲區	1,125	12.60	1,113	12.43
北區	4,883	8.98	4,675	8.59	關廟區	994	9.01	1,062	9.53
中西區	4,817	13.71	4,634	13.12	六甲區	1,023	12.90	1,046	12.98
安南區	4,021	6.57	3,939	6.39	東山區	1,086	15.46	1,003	14.24
南區	3,560	7.94	3,503	7.79	下營區	1,032	13.08	994	12.58
新營區	3,416	11.01	3,276	10.52	將軍區	883	14.49	937	15.37
安平區	2,975	10.32	2,522	8.74	安定區	799	8.02	800	7.99
善化區	2,074	9.76	2,065	9.62	西港區	652	8.30	767	9.71
仁德區	1,981	7.19	1,900	6.88	七股區	704	10.94	737	11.43
白河區	1,855	17.47	1,767	16.63	玉井區	722	14.17	720	14.10
佳里區	1,744	8.44	1,766	8.48	楠西區	640	20.11	654	20.50
麻豆區	2,026	12.53	1,681	10.34	大內區	577	17.01	561	16.52
歸仁區	1,548	6.86	1,630	7.18	北門區	438	15.86	443	15.97
鹽水區	1,414	14.50	1,544	15.80	南化區	405	17.29	393	16.72
新化區	1,333	8.76	1,409	9.24	山上區	323	13.46	333	13.92
新市區	1,195	8.05	1,347	8.90	左鎮區	268	17.24	279	17.91
後壁區	1,305	14.60	1,329	14.80	龍崎區	212	17.84	224	18.82

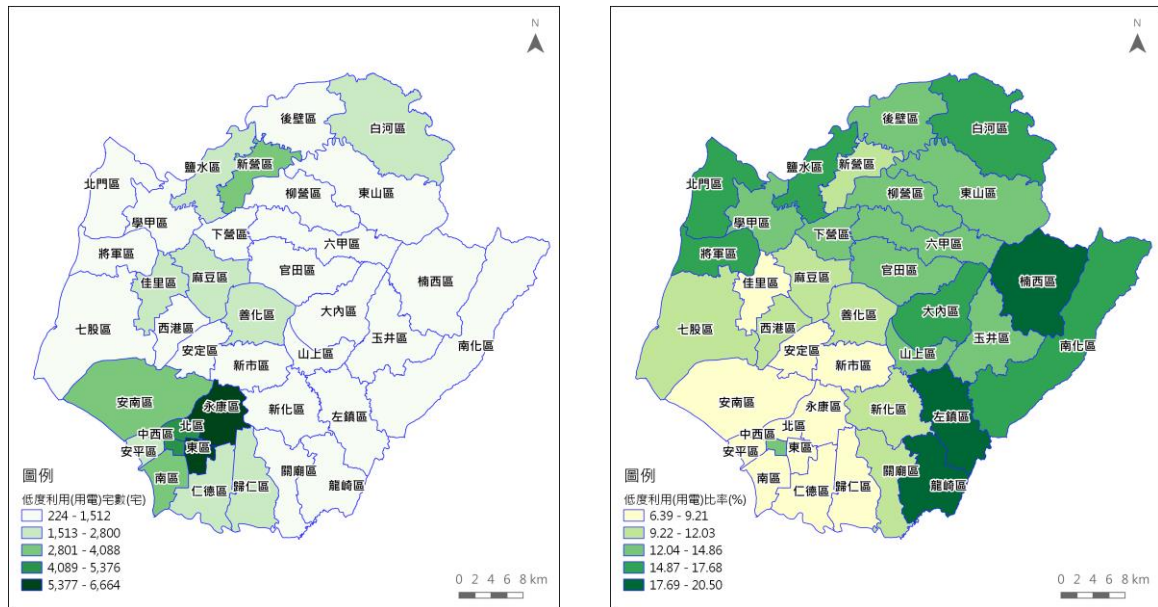


圖10 109年下半年臺南市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率分布圖

---

## 7. 高雄市各行政區低度使用(用電)住宅

高雄市 109 年下半年低度使用(用電)住宅宅數為 10 萬 8,316 宅，占房屋稅籍住宅類數量比率為 10.03%，與 109 年上半年相較，宅數、比率均略減。各行政區之低度使用(用電)住宅宅數由高至低排序，前三個行政區依序為三民區(1 萬 2,200 宅)、鳳山區(9,311 宅)、苓雅區(8,555 宅)。占房屋稅籍住宅類數量比率由高至低排序，前三個行政區依序為那瑪夏區(30.93%)、六龜區(21.49%)、甲仙區(21.30%)。與 109 年上半年相較，增加部分以橋頭區增加宅數(682 宅)比率增加(3.50 個百分點)較多，減少部分以左營區減少宅數(773 宅)與大社區比率減少(1.26 個百分點)較多。

表12 109年高雄市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率

地區	109年5、6月		109年11、12月		地區	109年5、6月		109年11、12月	
	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)		宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
全區	109,118	10.17	108,316	10.03	路竹區	1,944	10.77	1,891	10.42
三民區	12,495	9.16	12,200	8.88	大樹區	1,510	10.79	1,598	11.35
鳳山區	9,473	7.00	9,311	6.83	湖內區	1,536	12.7	1,521	12.53
苓雅區	8,168	11.34	8,555	11.84	梓官區	1,387	11.58	1,414	11.75
前鎮區	6,955	9.29	7,388	9.84	六龜區	1,112	20.75	1,154	21.49
左營區	7,662	9.43	6,889	8.38	茄萣區	989	10.69	1,058	11.36
楠梓區	6,920	8.97	6,694	8.56	燕巢區	956	9.87	949	9.75
鼓山區	6,971	11.39	6,282	10.27	大社區	1,106	8.40	944	7.14
小港區	4,119	8.30	4,027	8.09	旗津區	818	11.55	901	12.73
新興區	4,026	15.07	4,012	14.98	阿蓮區	855	9.36	859	9.36
大寮區	3,322	8.21	3,365	8.28	內門區	836	17.91	829	17.77
橋頭區	2,416	14.71	3,098	18.21	彌陀區	801	14.88	824	15.14
岡山區	3,042	8.76	2,984	8.55	杉林區	800	18.96	763	18.06
仁武區	2,832	8.37	2,789	8.10	永安區	554	16.92	530	16.15
旗山區	2,579	17.17	2,550	16.96	甲仙區	534	21.86	520	21.30
前金區	2,485	15.65	2,504	15.52	田寮區	339	17.25	376	19.03
林園區	2,461	10.81	2,441	10.63	那瑪夏區	201	29.43	213	30.93
鹽埕區	2,032	16.87	2,231	18.27	桃源區	203	18.26	195	17.56
鳥松區	2,414	12.98	2,214	11.80	茂林區	50	10.37	49	10.09
美濃區	2,215	15.69	2,194	15.50					

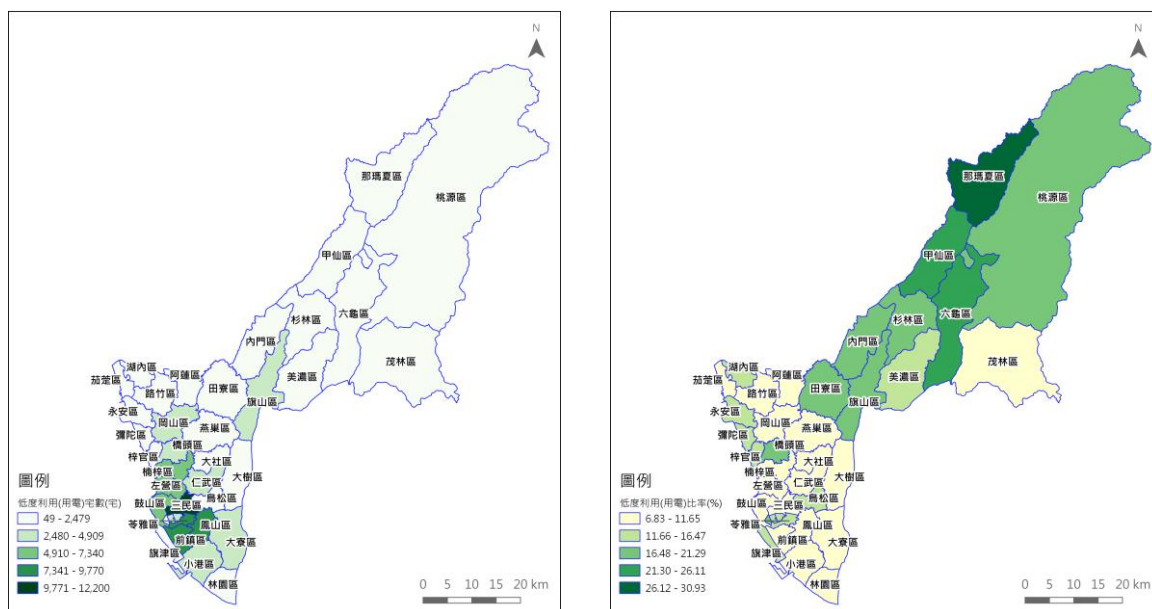


圖11 109年下半年高雄市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率分布圖

## 二、 新建餘屋(待售)住宅統計分析結果

### (一) 102 年第 1 季至 109 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅

#### 1. 全國新建餘屋(待售)住宅

觀察全國新建餘屋(待售)住宅變化趨勢，全國數量自 108 年第 1 季 7 萬 8,687 宅達到近幾年高點後，逐季緩步下降，但以各季來看，以 109 年第 3 季 7 萬 2,737 宅，較前一季(109 年第 2 季)減少 3,873 宅(-5.06%)，較前一年同季(108 年第 3 季)減少 5,340 宅(-6.84%)，以及 109 年第 4 季 6 萬 9,581 宅，較前一季(109 年第 3 季)減少 3,156 宅(-4.34%)，較前一年同季(108 年第 4 季)減少 8,862 宅(-11.30%)，減幅較多。

表13 102 年第 1 季至 109 年第 4 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

單位：宅

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	增減數	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
	增減率(%)	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	增減數	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
	增減率(%)	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
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	72,737	69,581
前一季比較	增減數	2,392	-723	-2,270	1,607	4,186	1,367	-1,735	-3,120	3,460	-624	14	366	-746	-1087	-3,873	-3,156
	增減率(%)	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	-5.06	-4.34
前一年同季比較	增減數	12,575	7,074	2,552	1,006	2,800	4,890	5,425	698	-28	-2,019	-270	3,216	-990	-1,453	-5,340	-8,862
	增減率(%)	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	-6.84	-11.30

註：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。

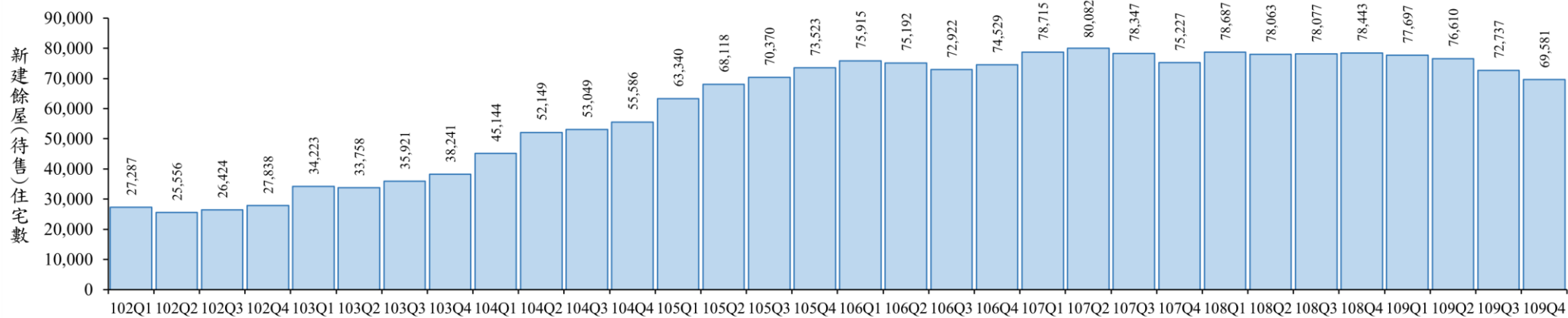


圖12 102年第1季至109年第4季新建餘屋(待售)住宅宅數長條圖

## 2.6 直轄市新建餘屋(待售)住宅

觀察 6 直轄市新建餘屋(待售)住宅變化趨勢，新北市數量自 109 年第 1 季 1 萬 7,126 宅達到近幾季高點後開始逐漸減少；臺北市數量自 107 年第 4 季緩步減少；桃園市數量自 106 年第 1 季達到 1 萬 3,989 宅後開始緩減；高雄市數量自 105 年第 4 季達到 1 萬 2,558 宅開始緩減；臺中市長期呈現緩增趨勢；臺南市自 109 年第 3 季開始緩減。

表14 103 年第 1 季至 109 年第 4 季 6 直轄市新建餘屋(待售)住宅宅數

單位：宅

縣市	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	109Q3	109Q4
新北市	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	15,027	14,474
臺北市	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	4,326	4,226
桃園市	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	10,689	8,841
臺中市	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	8,991	9,618
臺南市	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	5,716	5,310
高雄市	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	8,378	8,259

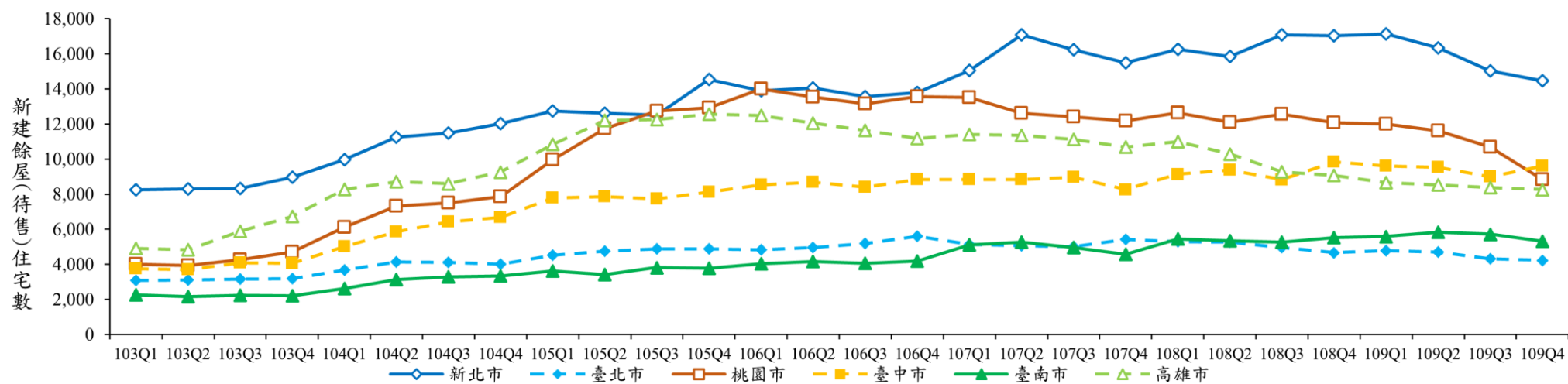


圖13 103 年第 1 季至 109 年第 4 季 6 直轄市新建餘屋(待售)住宅宅數折線圖

---

## (二) 108 年第 3 季至 109 年第 4 季全國新建餘屋(待售)住宅宅數

108 年第 3 季全國新建餘屋(待售)住宅數為 7 萬 8,077 宅，其後由 108 年第 4 季 7 萬 8,443 宅遞減至 109 年第 4 季 6 萬 9,581 宅，整體而言全國新建餘屋(待售)住宅數呈現減少趨勢。

就新建餘屋(待售)住宅數量而言，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 3 季至 109 年第 4 季均有 2,000 宅以上。

109 年第 4 季全國新建餘屋(待售)住宅數為 6 萬 9,581 宅，較前季減少 3,156 宅(-4.34%)，較前一年同季減少 8,862 宅(-11.30%)。依縣市別觀察，以新北市 1 萬 4,474 宅最多，較前季減少 553 宅(-3.68%)，較前一年同季減少 2,554 宅(-15.00%)；桃園市 8,841 宅居次，較前季減少 1,848 宅(-17.29%)，較前一年同季減少 3,229 宅(-26.75%)。

表15 108年第3季至109年第4季全國與各縣市新建餘屋(待售)住宅宅數及109年第4季季變動、年變動

單位：宅

地區	108年		109年				109年第4季季變動		109年第4季年變動	
	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
全國	78,077	78,443	77,697	76,610	72,737	69,581	-3,156	-4.34	-8,862	-11.30
新北市	17,092	17,028	17,126	16,338	15,027	14,474	-553	-3.68	-2,554	-15.00
臺北市	4,966	4,663	4,785	4,694	4,326	4,226	-100	-2.31	-437	-9.37
桃園市	12,572	12,070	11,994	11,606	10,689	8,841	-1,848	-17.29	-3,229	-26.75
臺中市	8,824	9,843	9,598	9,536	8,991	9,618	627	6.97	-225	-2.29
臺南市	5,259	5,519	5,587	5,843	5,716	5,310	-406	-7.10	-209	-3.79
高雄市	9,277	9,071	8,648	8,535	8,378	8,259	-119	-1.42	-812	-8.95
宜蘭縣	2,256	2,497	2,373	2,319	2,259	2,101	-158	-6.99	-396	-15.86
新竹縣	3,049	2,896	2,883	3,443	3,305	3,080	-225	-6.81	184	6.35
苗栗縣	2,538	2,684	2,620	2,445	2,378	2,331	-47	-1.98	-353	-13.15
彰化縣	2,645	2,599	2,700	2,586	2,600	2,384	-216	-8.31	-215	-8.27
南投縣	823	837	824	794	802	805	3	0.37	-32	-3.82
雲林縣	1,161	1,173	1,213	1,192	1,270	1,260	-10	-0.79	87	7.42
嘉義縣	487	499	503	531	516	491	-25	-4.84	-8	-1.60
屏東縣	1,140	1,160	1,098	1,058	997	975	-22	-2.21	-185	-15.95
臺東縣	173	178	172	169	182	190	8	4.40	12	6.74
花蓮縣	667	653	614	646	604	577	-27	-4.47	-76	-11.64
澎湖縣	138	144	141	146	139	141	2	1.44	-3	-2.08
基隆市	2,160	2,083	2,053	1,928	1,897	1,979	82	4.32	-104	-4.99
新竹市	1,894	1,894	1,858	1,805	1,695	1,550	-145	-8.55	-344	-18.16
嘉義市	398	407	384	496	502	521	19	3.78	114	28.01
金門縣	558	545	523	500	464	458	-6	-1.29	-87	-15.96
連江縣	-	-	-	-	-	10	10	--	10	--



(三) 109 年第 4 季全國新建餘屋(待售)住宅屋齡屬性分析

109 年第 4 季全國新建餘屋(待售)住宅數量，以「屋齡 1 年~2 年以下」之住宅為最多(2 萬 389 宅)。6 直轄市，除臺北市、高雄市以「屋齡 1 年以下」宅數較多外，其餘 4 直轄市以「屋齡超過 1 年~2 年以下」宅數較多。6 直轄市以外縣市，新竹縣、嘉義縣、臺東縣、嘉義市、連江縣以「屋齡 1 年以下」宅數較多，澎湖縣與金門縣以「屋齡超過 3 年~4 年以下」宅數較多，花蓮縣、基隆市以「屋齡超過 4 年~5 年以下」宅數較多，其餘則以「屋齡超過 1 年~2 年以下」之宅數較多。

表16 109 年第 4 季全國與各縣市新建餘屋(待售)住宅宅數-依屋齡分

單位：宅

地區	合計 (1)	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	
		宅數 (2)	比率(%) (2)/(1) ×100	宅數 (3)	比率(%) (3)/(1) ×100	宅數 (4)	比率(%) (4)/(1) ×100	宅數(5)	比率(%) (5)/(1) ×100	宅數 (6)	比率(%) (6)/(1) ×100
全國	69,581	17,966	25.82	20,389	29.30	11,001	15.81	8,327	11.97	11,898	17.10
新北市	14,474	3,684	25.45	4,706	32.51	2,825	19.52	1,242	8.58	2,017	13.94
臺北市	4,226	955	22.60	921	21.79	844	19.97	636	15.05	870	20.59
桃園市	8,841	2,558	28.93	2,743	31.03	1,045	11.82	1,012	11.45	1,483	16.77
臺中市	9,618	2,559	26.61	3,436	35.72	1,036	10.77	1,329	13.82	1,258	13.08
臺南市	5,310	1,386	26.10	1,947	36.67	866	16.31	452	8.51	659	12.41
高雄市	8,259	2,188	26.49	1,811	21.93	1,211	14.66	1,011	12.24	2,038	24.68
宜蘭縣	2,101	303	14.42	732	34.84	444	21.13	397	18.90	225	10.71
新竹縣	3,080	1,195	38.80	393	12.76	482	15.65	361	11.72	649	21.07
苗栗縣	2,331	496	21.28	544	23.34	309	13.26	439	18.83	543	23.29
彰化縣	2,384	633	26.55	693	29.07	550	23.07	305	12.79	203	8.52
南投縣	805	151	18.76	284	35.28	143	17.76	155	19.25	72	8.94
雲林縣	1,260	281	22.30	473	37.54	179	14.21	134	10.63	193	15.32
嘉義縣	491	143	29.12	137	27.90	41	8.35	104	21.18	66	13.44
屏東縣	975	201	20.62	386	39.59	124	12.72	157	16.10	107	10.97
臺東縣	190	53	27.89	32	16.84	36	18.95	49	25.79	20	10.53
花蓮縣	577	119	20.62	57	9.88	130	22.53	88	15.25	183	31.72
澎湖縣	141	10	7.09	32	22.70	11	7.80	88	62.41	-	-
基隆市	1,979	239	12.08	280	14.15	537	27.13	24	1.21	899	45.43
新竹市	1,550	479	30.90	642	41.42	101	6.52	75	4.84	253	16.32
嘉義市	521	253	48.56	95	18.23	39	7.49	94	18.04	40	7.68
金門縣	458	70	15.28	45	9.83	48	10.48	175	38.21	120	26.20
連江縣	10	10	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-

---

(四) 108 年第 3 季至 109 年第 4 季 6 直轄市與新竹縣市新建餘屋(待售)住宅

1. 新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

新北市新建餘屋(待售)住宅數呈現逐漸減少趨勢，由 108 年第 3 季的 1 萬 7,092 宅減至 109 年第 4 季的 1 萬 4,474 宅。

新北市 109 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅數為 1 萬 4,474 宅，較前季減少 553 宅(-3.68%)，較前一年同季減少 2,554 宅(-15.00%)。依行政區觀察，以淡水區 3,233 宅最多，較前季減少 196 宅(-5.72%)，較前一年同季減少 1,022 宅(-24.02%);板橋區 1,780 宅居次，較前季增加 527 宅(+42.06%)，較前一年同季增加 401 宅(+29.08%)。

表17 108年第3季至109年第4季新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數及109年第4季季變動、年變動

單位：宅

地區	108年		109年				109年第4季季變動		109年第4年年變動	
	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
全區	17,092	17,028	17,126	16,338	15,027	14,474	-553	-3.68	-2,554	-15.00
淡水區	4,622	4,255	4,033	3,868	3,429	3,233	-196	-5.72	-1,022	-24.02
板橋區	1,319	1,379	1,397	1,213	1,253	1,780	527	42.06	401	29.08
汐止區	2,082	1,952	1,856	1,722	1,609	1,505	-104	-6.46	-447	-22.90
新莊區	1,868	1,941	1,993	1,852	1,597	1,454	-143	-8.95	-487	-25.09
土城區	861	1,017	1,520	1,455	1,330	1,165	-165	-12.41	148	14.55
中和區	1,082	1,199	1,044	1,058	1,017	926	-91	-8.95	-273	-22.77
林口區	789	958	933	961	795	902	107	13.46	-56	-5.85
新店區	920	872	1,032	963	799	682	-117	-14.64	-190	-21.79
三重區	922	926	863	784	664	639	-25	-3.77	-287	-30.99
永和區	555	463	435	361	499	416	-83	-16.63	-47	-10.15
五股區	676	699	607	650	571	413	-158	-27.67	-286	-40.92
蘆洲區	458	469	454	536	448	398	-50	-11.16	-71	-15.14
鶯歌區	198	184	291	259	237	234	-3	-1.27	50	27.17
八里區	185	197	189	120	112	204	92	82.14	7	3.55
樹林區	106	90	136	124	182	149	-33	-18.13	59	65.56
泰山區	67	65	58	123	132	129	-3	-2.27	64	98.46
金山區	137	137	131	131	128	120	-8	-6.25	-17	-12.41
三峽區	174	171	113	120	200	103	-97	-48.50	-68	-39.77
深坑區	61	45	33	29	16	15	-1	-6.25	-30	-66.67
三芝區	7	6	5	5	5	3	-2	-40.00	-3	-50.00
萬里區	2	2	2	2	2	2	-	-	-	-
貢寮區	-	-	-	1	1	1	-	-	1	--
瑞芳區	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-
平溪區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
石門區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
石碇區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
坪林區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
烏來區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
雙溪區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--

---

## 2. 臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

臺北市 108 年第 3 季新建餘屋(待售)住宅數為 4,966 宅，108 年第 4 季減少至 4,663 宅，109 年第 1 季上升至 4,785 宅後，逐季降至 109 年第 4 季 4,226 宅。

臺北市 109 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅數為 4,226 宅，較前季減少 100 宅(-2.31%)，較前一年同季減少 437 宅(-9.37%)。依行政區觀察，以中正區 721 宅最多，較前季減少 16 宅(-2.17%)，較前一年同季減少 128 宅(-21.59%)；中山區 566 宅居次，較前季減少 99 宅(-14.89%)，較前一年同季減少 66 宅(-10.44%)。

表18 108年第3季至109年第4季臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數及109年第4季季變動、年變動

單位：宅

地區	108年		109年				109年第4季季變動		109年第4季年變動	
	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
全區	4,966	4,663	4,785	4,694	4,326	4,226	-100	-2.31	-437	-9.37
中正區	617	593	793	784	737	721	-16	-2.17	128	21.59
中山區	652	632	683	695	665	566	-99	-14.89	-66	-10.44
文山區	534	516	528	601	504	451	-53	-10.52	-65	-12.60
北投區	628	609	564	545	525	448	-77	-14.67	-161	-26.44
內湖區	600	532	482	461	419	441	22	5.25	-91	-17.11
萬華區	538	491	490	411	371	440	69	18.60	-51	-10.39
大安區	423	414	307	282	268	318	50	18.66	-96	-23.19
大同區	164	153	225	215	209	271	62	29.67	118	77.12
士林區	278	264	302	284	266	242	-24	-9.02	-22	-8.33
松山區	198	176	167	168	148	148	-	-	-28	-15.91
信義區	176	146	136	128	119	104	-15	-12.61	-42	-28.77
南港區	158	137	108	120	95	76	-19	-20.00	-61	-44.53

---

### 3. 桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

桃園市 108 年第 3 季至 109 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數，呈現逐漸減少的情況，由 108 年第 3 季的 1 萬 2,572 宅減至 109 年第 3 季減至 1 萬 689 宅，第 4 季更大幅減至 8,841 宅。宅數減少主要為龜山區較前季減少 1,030 宅(-56.59%)，係因 5 年前大量增加之龜山區 A7 合宜宅，到第 4 季因超過新建餘屋(待售)住宅定義而篩除。

桃園市 109 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數為 8,841 宅，較前季減少 1,848 宅(-17.29%)，較前一年同季減少 3,229 宅(-26.75%)。依行政區觀察，以中壢區 2,424 宅最多，較前季減少 171 宅(-6.59%)，較前一年同季減少 342 宅(-12.36%)；桃園區 1,678 宅居次，較前季減少 385 宅(-18.66%)，較前一年同季減少 192 宅(-10.27%)。

表19 108年第3季至109年第4季桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數及109年第4季季變動、年變動

單位：宅

地區	108年		109年				109年第4季季變動		109年第4季年變動	
	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
全區	12,572	12,070	11,994	11,606	10,689	8,841	-1,848	-17.29	-3,229	-26.75
中壢區	2,936	2,766	3,003	2,855	2,595	2,424	-171	-6.59	-342	-12.36
桃園區	1,966	1,870	1,957	2,097	2,063	1,678	-385	-18.66	-192	-10.27
楊梅區	978	881	851	763	716	806	90	12.57	-75	-8.51
龜山區	1,757	1,737	1,823	1,771	1,820	790	-1,030	-56.59	-947	-54.52
八德區	1,399	1,569	1,351	1,178	891	697	-194	-21.77	-872	-55.58
平鎮區	888	874	804	723	663	685	22	3.32	-189	-21.62
龍潭區	762	696	654	704	630	597	-33	-5.24	-99	-14.22
觀音區	504	503	504	532	459	400	-59	-12.85	-103	-20.48
大園區	487	395	358	371	312	302	-10	-3.21	-93	-23.54
大溪區	537	400	360	305	284	240	-44	-15.49	-160	-40.00
蘆竹區	270	305	261	236	192	162	-30	-15.63	-143	-46.89
新屋區	88	74	68	71	64	60	-4	-6.25	-14	-18.92
復興區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--

---

#### 4. 新竹縣、市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

新竹縣新建餘屋(待售)住宅自 108 年第 3 季之 3,049 宅減至 109 年第 1 季之 2,883 宅後，109 年第 2 季增加至 3,443 宅，雖 109 年下半年出現減少態勢，但仍維持在 3,000 宅左右。而新竹市由 108 年第 3 季新建餘屋(待售)住宅宅數為 1,894 宅減至 109 年第 4 季的 1,550 宅，呈現逐季遞減趨勢。

新竹縣 109 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅數為 3,080 宅，較前季減少 225 宅(-6.81%)，較前一年同季增加 184 宅(+6.35%)。依行政區觀察，以竹北市 1,427 宅最多，較前季減少 135 宅(-8.64%)，較前一年同季減少 248 宅(-14.81%)；湖口鄉 625 宅居次，較前季減少 53 宅(-7.82%)，較前一年同季增加 166 宅(+36.17%)。



表20 108年第3季至109年第4季新竹縣、市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數及109年第4季季變動、年變動

單位：宅

地區	108年		109年				109年第4季季變動		109年第4季年變動	
	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
新竹縣市全區	4,943	4,790	4,741	5,248	5,000	4,630	-370	-7.40	-160	-3.34
新竹市	1,894	1,894	1,858	1,805	1,695	1,550	-145	-8.55	-344	-18.16
新竹縣全區	3,049	2,896	2,883	3,443	3,305	3,080	-225	-6.81	184	6.35
竹北市	1,773	1,675	1,528	1,726	1,562	1,427	-135	-8.64	-248	-14.81
湖口鄉	472	459	521	677	678	625	-53	-7.82	166	36.17
竹東鎮	204	182	174	389	354	337	-17	-4.80	155	85.16
新豐鄉	321	306	343	324	290	290	0	0.00	-16	-5.23
新埔鎮	113	107	133	130	239	231	-8	-3.35	124	115.89
關西鎮	58	58	60	72	61	50	-11	-18.03	-8	-13.79
芎林鄉	33	35	50	50	49	50	1	2.04	15	42.86
寶山鄉	49	49	50	53	51	49	-2	-3.92	0	0.00
北埔鄉	15	15	15	15	14	13	-1	-7.14	-2	-13.33
橫山鄉	9	8	7	5	5	6	1	20.00	-2	-25.00
五峰鄉	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-
峨眉鄉	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-
尖石鄉	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--

---

## 5. 臺中市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

臺中市新建餘屋(待售)住宅數，自 108 年第 3 季 8,824 宅增至 108 年第 4 季 9,843 宅之後，接連 3 季遞減，109 年第 3 季減至 8,991 宅，但 109 年第 4 季又回升至 9,618 宅。

臺中市 109 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數為 9,618 宅，較前季增加 627 宅(+6.97%)，較前一年同季減少 255 宅(-2.29%)。依行政區觀察，以南屯區 1,945 宅最多，較前季增加 325 宅(+20.06%)，較前一年同季增加 121 宅(+6.63%)；北屯區 1,454 宅居次，較前季增加 125 宅(+9.41%)，較前一年同季減少 127 宅(-8.03%)；西屯區之 1,326 宅居第 3，較前季增加 29 宅(2.24%)，較前一年同季減少 269 宅(-16.87%)。

表21 108年第3季至109年第4季臺中市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數及109年第4季季變動、年變動

單位：宅

地區	108年		109年				109年第4季季變動		109年第4季年變動	
	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
全區	8,824	9,843	9,598	9,536	8,991	9,618	627	6.97	-225	-2.29
南屯區	1,033	1,824	1,784	1,728	1,620	1,945	325	20.06	121	6.63
北屯區	1,423	1,581	1,764	1,676	1,329	1,454	125	9.41	-127	-8.03
西屯區	1,725	1,595	1,483	1,303	1,297	1,326	29	2.24	-269	-16.87
大里區	851	780	737	831	726	641	-85	-11.71	-139	-17.82
豐原區	274	452	460	505	504	514	10	1.98	62	13.72
清水區	243	262	268	313	293	473	180	61.43	211	80.53
太平區	282	270	312	297	431	468	37	8.58	198	73.33
烏日區	466	430	244	343	354	373	19	5.37	-57	-13.26
南區	442	414	387	389	367	317	-50	-13.62	-97	-23.43
沙鹿區	458	480	432	359	333	309	-24	-7.21	-171	-35.63
北區	328	319	315	327	312	306	-6	-1.92	-13	-4.08
梧棲區	129	144	134	149	161	238	77	47.83	94	65.28
龍井區	195	223	243	253	245	237	-8	-3.27	14	6.28
西區	238	238	195	203	196	192	-4	-2.04	-46	-19.33
東區	131	143	141	138	145	162	17	11.72	19	13.29
大肚區	100	99	97	96	94	107	13	13.83	8	8.08
潭子區	90	84	90	88	87	105	18	20.69	21	25.00
霧峰區	93	121	117	115	109	98	-11	-10.09	-23	-19.01
大甲區	40	91	107	102	82	81	-1	-1.22	-10	-10.99
大雅區	108	107	102	98	90	63	-27	-30.00	-44	-41.12
神岡區	38	54	47	67	63	63	-	-	9	16.67
后里區	72	67	69	67	63	60	-3	-4.76	-7	-10.45
東勢區	36	34	37	40	40	39	-1	-2.50	5	14.71
外埔區	24	27	27	27	26	26	-	-	-1	-3.70
中區	2	2	2	20	19	16	-3	-15.79	14	700.00
大安區	-	-	2	2	5	5	-	-	5	--
石岡區	1	-	-	-	-	-	-	--	-	--
和平區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
新社區	2	2	2	-	-	-	-	--	-2	-100.00

---

## 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)住宅數，自 108 年第 3 季 5,259 宅增至 109 年第 2 季 5,843 宅後，接連 2 季遞減至 109 年第 4 季 5,310 宅。

臺南市 109 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數為 5,310 宅，較前季減少 406 宅(-7.10%)，較前一年同季減少 209 宅(-3.79%)。依行政區觀察，以永康區 781 宅最多，較前季減少 37 宅(-4.52%)，較前一年同季減少 167 宅(-17.62%)；善化區 601 宅居次，較前季減少 5 宅(-0.83%)，較前一年同季增加 73 宅(+13.83%)；安南區 589 宅居第 3，較前季減少 73 宅(-11.03%)，較前一年同季增加 30 宅(+5.37%)。

表22 108年第3季至109年第4季臺南市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數及109年第4季季變動、年變動

單位：宅

地區	108年		109年				109年第4季季變動		109年第4季年變動	
	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
全區	5,259	5,519	5,587	5,843	5,716	5,310	-406	-7.10	-209	-3.79
永康區	887	948	919	895	818	781	-37	-4.52	-167	-17.62
善化區	471	528	584	660	606	601	-5	-0.83	73	13.83
安南區	562	559	539	601	662	589	-73	-11.03	30	5.37
東區	440	444	434	435	418	406	-12	-2.87	-38	-8.56
安平區	494	464	461	432	397	326	-71	-17.88	-138	-29.74
北區	245	286	293	359	335	322	-13	-3.88	36	12.59
南區	189	230	224	299	309	302	-7	-2.27	72	31.30
新市區	245	295	315	291	272	251	-21	-7.72	-44	-14.92
中西區	385	367	353	331	283	221	-62	-21.91	-146	-39.78
仁德區	136	147	136	229	216	198	-18	-8.33	51	34.69
佳里區	168	157	160	137	162	178	16	9.88	21	13.38
麻豆區	136	134	193	182	178	159	-19	-10.67	25	18.66
歸仁區	85	118	122	151	138	117	-21	-15.22	-1	-0.85
安定區	138	129	119	115	116	113	-3	-2.59	-16	-12.40
新營區	135	127	130	135	130	108	-22	-16.92	-19	-14.96
柳營區	75	74	77	76	105	94	-11	-10.48	20	27.03
關廟區	78	78	78	78	69	84	15	21.74	6	7.69
西港區	46	47	45	53	93	79	-14	-15.05	32	68.09
鹽水區	9	38	45	50	80	75	-5	-6.25	37	97.37
學甲區	68	83	66	64	68	66	-2	-2.94	-17	-20.48
新化區	46	52	39	53	59	52	-7	-11.86	-	-
白河區	14	13	9	30	40	34	-6	-15.00	21	161.54
將軍區	35	33	35	36	36	33	-3	-8.33	-	-
官田區	80	80	87	30	34	31	-3	-8.82	-49	-61.25
六甲區	17	16	48	47	40	30	-10	-25.00	14	87.50
山上區	22	19	18	18	17	16	-1	-5.88	-3	-15.79
東山區	18	18	18	18	7	13	6	85.71	-5	-27.78
下營區	14	14	15	15	8	8	-	-	-6	-42.86
玉井區	6	6	11	10	8	8	-	-	2	33.33
後壁區	2	2	2	2	1	6	5	500.00	4	200.00
楠西區	10	10	9	8	8	6	-2	-25.00	-4	-40.00
七股區	3	3	3	3	3	3	-	-	-	-
大內區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
北門區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
左鎮區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
南化區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
龍崎區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--

---

## 7. 高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

高雄市新建餘屋(待售)住宅數，自 108 年第 3 季 9,277 宅逐季遞減至 109 年第 4 季之 8,259 宅。

高雄市 109 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數為 8,259 宅，較前季減少 119 宅(-1.42%)，較前一年同季減少 812 宅(-8.95%)。依行政區觀察，以左營區 1,440 宅最多，較前季增加 44 宅(+3.15%)，較前一年同季減少 269 宅(-15.74%)；三民區 1,208 宅居次，較前季減少 165 宅(-12.02%)，較前一年同季減少 361 宅(-23.01%)；楠梓區 969 宅居第 3，較前季減少 133 宅(-12.07%)，較前一年同季減少 557 宅(-36.50%)。

表23 108年第3季至109年第4季高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數及109年第4季季變動、年變動

單位：宅

地區	108年		109年				109年第4季季變動		109年第4季年變動	
	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	宅數	比率(%)	宅數	比率(%)
全區	9,277	9,071	8,648	8,535	8,378	8,259	-119	-1.42	-812	-8.95
左營區	1,858	1,709	1,600	1,591	1,396	1,440	44	3.15	-269	-15.74
三民區	1,680	1,569	1,415	1,393	1,373	1,208	-165	-12.02	-361	-23.01
楠梓區	1,476	1,526	1,382	1,148	1,102	969	-133	-12.07	-557	-36.50
鳳山區	425	539	493	550	615	769	154	25.04	230	42.67
鼓山區	1,058	1,001	927	904	848	727	-121	-14.27	-274	-27.37
仁武區	486	440	450	465	427	463	36	8.43	23	5.23
苓雅區	413	385	504	570	484	432	-52	-10.74	47	12.21
橋頭區	72	71	70	88	228	406	178	78.07	335	471.83
小港區	404	406	351	367	381	378	-3	-0.79	-28	-6.90
前金區	292	304	285	272	253	222	-31	-12.25	-82	-26.97
前鎮區	251	237	275	255	231	217	-14	-6.06	-20	-8.44
岡山區	81	73	71	86	148	148	-	-	75	102.74
鳥松區	154	143	135	139	132	140	8	6.06	-3	-2.10
大寮區	94	111	112	110	117	106	-11	-9.40	-5	-4.50
新興區	104	92	89	116	111	103	-8	-7.21	11	11.96
大樹區	47	49	58	78	78	93	15	19.23	44	89.80
路竹區	71	75	74	75	84	75	-9	-10.71	0	0.00
鹽埕區	118	118	118	67	67	66	-1	-1.49	-52	-44.07
林園區	21	17	21	28	57	61	4	7.02	44	258.82
燕巢區	18	16	14	14	50	50	-	-	34	212.50
湖內區	17	42	47	50	49	46	-3	-6.12	4	9.52
美濃區	53	52	49	46	45	43	-2	-4.44	-9	-17.31
大社區	34	31	31	51	39	35	-4	-10.26	4	12.90
梓官區	25	34	35	40	31	29	-2	-6.45	-5	-14.71
阿蓮區	7	14	15	14	14	13	-1	-7.14	-1	-7.14
旗山區	1	1	12	10	10	11	1	10.00	10	1000.00
永安區	5	5	5	5	5	6	1	20.00	1	20.00
茄萣區	10	10	10	3	3	3	-	-	-7	-70.00
旗津區	2	-	-	-	-	-	-	--	-	--
內門區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
六龜區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
田寮區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
甲仙區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
杉林區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
那瑪夏區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
茂林區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
桃源區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
彌陀區	-	1	-	-	-	-	-	--	-1	-100.00

---

## 附錄一、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) 台電用電資料與財政部房屋稅籍資料勾稽

在取得各年台電用電資料、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，得財政部房屋稅籍資料中符合住宅定義之住宅清冊與用電資訊。

有關低度使用(用電)住宅分析之名詞定義、資料操作過程等內容，可參考不動產資訊平台「低度及待售住宅」之「附件：名詞定義及資料操作過程說明」，供民眾進一步了解研究細節。

#### (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」結果及台灣電力股份有限公司網站「電冰箱節約用電」一文以及台灣電力公司家庭用電器具普查中得知，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。再參考台灣電力股份有限公司網站，中型電冰箱(內容積 250 公升)每月用電度數約為 47 度，而電視機的耗電約為 105W 至 205W 之間，若以 1 天開機兩小時，使用 25 天，一個月耗電度數約為 8 度至 15 度之間。依此邏輯推算，基本用電量大約為 55 度至 62 度之間，故以各年度 5 月、6 月與 11 月、12 月之月平均用電度數 60 度為上半年、下半年之低度使用(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、各鄉鎮市區該年上半年與下半年之低度使用(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

以新一季本部地籍資料為基礎，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 1 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「屋齡已超過 5 年者」與「曾經於當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承」等移轉事項。

有關新建餘屋(待售)住宅分析之名詞定義、資料操作過程等內容，可參考不動產資訊平台「低度及待售住宅」之「附件：名詞定義及資料操作過程說明」，供民眾進一步了解研究細節。

---

## 附錄二、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(vacant house)」係指無人居住之住宅單位；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(lower-use (electricity) housing)做為空屋之替代衡量數據，主要考量是目前僅有 10 年一次的人口及住宅普查有進行空屋調查，頻率相對太低，不符市場與政策需求。

參考國內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，本專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」及台灣電力股份有限公司網站「電冰箱節約用電<sup>1</sup>」一文可知電視機和電冰箱為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 度至 15 度之間)，一個月基本耗電量大約為 55 度至 62 度之間。

另因考量近年節能電器、民眾家庭設備使用習慣，亦參考 108 年「臺灣地區家庭收支調查之家庭設備普及率」結果，該調查結果顯示臺灣目前家庭用電器具中，彩色電視機、冷暖氣機與洗衣機為現代家庭必需的家電器具，普及率分別為 98.74%、94.71%與 98.70%。依 106 年林素琴與林志

---

<sup>1</sup> 網址：

[http://210.62.85.207/1071/bill/%E8%87%BA%E9%9B%BB%E7%9C%81%E9%9B%BB%E9%8C%A6%E5%9B%8A/%E9%9B%BB%E5%86%B0%E7%AE%B1%E7%AF%80%E7%B4%84%E7%94%A8%E9%9B%BB\(pdf\).pdf](http://210.62.85.207/1071/bill/%E8%87%BA%E9%9B%BB%E7%9C%81%E9%9B%BB%E9%8C%A6%E5%9B%8A/%E9%9B%BB%E5%86%B0%E7%AE%B1%E7%AF%80%E7%B4%84%E7%94%A8%E9%9B%BB(pdf).pdf)

---

動之「我國住宅部門電力使用研究」，LCD 電視機、窗型冷氣與洗衣機於 105 年單台年耗用電量分別為 303 度、444 度與 43 度，換算三者合計之平均月耗用電量為 65 度。

綜上所述，且為符合統計發布案之原則一致性，故延續過去本案所訂之標準，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。

與 10 年調查一次之普查資訊相較，低度使用(用電)住宅資訊具有產製成本較低、資料來源穩定、具有公信力等優點，且至少可每年產製一次以上，而自資料期 109 年起本研究案為使資料更具時效性，亦縮短產製頻率改為半年度統計一次。為了不讓資訊使用者混淆，故本部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、外出工作等原因而非經常居住。而低度使用(用電)住宅中除主要無人居住外，同時也包含部分用電極少卻有人居住之住宅。從定義比較，普查之空閒住宅與低度使用(用電)住宅多數為無人居住空屋，但顯然均仍有部分住宅並非無人居住之空屋。

普查之空閒住宅與低度使用(用電)住宅定義與調查(統計)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」。本部依據兩者之 99 年原始樣本資料進行比對，發現兩者判斷相同的一致率(判斷相同數量占整體比率)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(統計)方式的差異。

低度使用(用電)住宅 /普查之空閒住宅		99 年低度使用(用電)住宅	
		是	否
99 年人口及 住宅普查 (空閒住宅)	是	普查的空閒住宅 低度使用(用電)住宅 (10 萬 268 筆, 占 13.86%)	普查的空閒住宅 非低度使用(用電)住宅 (4 萬 2,726 筆, 占 5.90%)
	否	非普查的空閒住宅 低度使用(用電)住宅 (2 萬 654 筆, 占 2.85%)	非普查的空閒住宅 非低度使用(用電)住宅 (55 萬 9,989 筆, 占 77.39%)

註：本研究於民國 100 年時產製「房屋稅籍資料與普查調查結果比對完成之資料」，其中普查結果及低度使用案比對總筆數共計 72 萬 3,637 筆。交叉比較表之「兩者為是(10 萬 268 筆)、兩者為否(55 萬 9,989 筆)」之占比總和即為兩案判斷相同的一致率。

## 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(house inventories)」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(newly built surplus housing (for sale))」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，本部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 1 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 1 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，本部營建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，部分研究提出「自然空屋率(natural vacancy rate)」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間率。

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，由本部提供的低度使用(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。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量推案尚未開始大力銷售所造成，還是前期推案但仍未順利去化所造成。

另外，每個地區之適當數量有所不同，需綜合考量該地區房屋稅籍住宅類數量、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。

## **六、 109 年開始之分析空間尺度調整，僅至鄉鎮市區之原因？**

過去本案有提供村里單元之低度使用(用電)與新建餘屋(待售)住宅資訊，然因本案稅籍資料庫之地址欄位中，村里多半為不完整者，且村里之範圍編定、名稱異動頻繁，較不適合做為歷年統計之基準單位。使得本案

---

歷年村里之低度使用(用電)與新建餘屋(待售)住宅數量，亦受地址完整性影響，導致同一鄉鎮市區之範圍內，其各個村里數量加總後不等於該鄉鎮市之總量。考量其穩定性不足，故自資料期 109 年開始，不產製村里為單位之低度使用(用電)與新建餘屋(待售)住宅資訊。

## 七、自資料期 109 年起調整分析與公布時程之原因？

以往低度使用(用電)住宅資訊為每年統計一次，資料期間與公布時點有一年的時間差。為能更快掌握市場低度使用(用電)住宅資訊，同時考量用電、稅籍與地籍資料取得情形，縮短兩者的時間差為半年。自資料期 109 年開始調整時程，由以往採每年 11 月與 12 月用電資料分析，改為以每年 5 月、6 月與 11 月、12 月資料進行每半年資料統計。新建餘屋資訊則維持原本的統計與公布頻率，每半年公布兩季的新建餘屋資訊。且每半年發布低度使用(用電)與新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊、最新調查報告摘要及新聞稿等資訊。

## 八、上、下半年度之低度用電認定均採用台電度數 60 度為標準，其分析結果是否會受季節性用電習慣影響而導致較不客觀？

自資料期 109 年起拆分上、下半年度計算低度用電及發布簡冊，惟本案均以台電度數 60 度作為低度使用(用電)認定標準，依一般民眾認知或以台灣電力股份有限公司網站每年度公告之「住宅用戶用電情形分析」，可知夏季用電為平均用電度數較高之月份(台電公司每年 6 月至 9 月實施夏月電價)；故本案上半年之月份如以 5、6 月為基準，其整體用電度數可能較高，而導致低度用電比率因「季節性用電習慣」而下降，恐有失真或較不客觀之疑慮。

然而同樣以 60 度為標準者，是否年中之低度使用(用電)比率數值一定較年底為低呢？也不全然是如此。以本案 108 年底及 109 年數據舉例，108 年 11、12 月及 109 年 5、6 月與 11、12 月之低度使用(用電)比率，分別為 10.17%、10.05%及 9.96%，可看出低度使用(用電)比率有續降的趨勢；且用電數據為一操作型定義下所產出之指標，應力求在同樣的標準與分析程序下進行數值的觀察，低度使用情形之長期追蹤與觀察其變化仍有重要價值存在，待後續上、下半年之分析結果累積更多後，才能深入了解其趨勢或予以另案研究討論。