
低度使用(用電)住宅

新建餘屋(待售)住宅

統計資訊簡冊

110 年上半年低度使用(用電)住宅暨

110 年第 1 季、第 2 季新建餘屋(待售)住宅

中華民國 111 年 1 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、	110 年上半年低度使用(用電)住宅統計分析結果	2
二、	110 年第 1 季、第 2 季新建餘屋(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	45
一、	低度使用(用電)住宅	45
二、	新建餘屋(待售)住宅	46
附錄二、	常見問題與回應	47
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？	47
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？	49
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？ ..	50
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？	50
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？	51
六、	109 年開始之分析空間尺度調整，僅至鄉鎮市區之原因？	51
七、	自資料期 109 年起調整分析與公布時程之原因？	52
八、	上、下半年度之低度用電認定均採用臺電度數 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？	52
九、	新建餘屋(待售)宅數計算是否有納入合宜住宅、社會住宅？	53
附錄三、	精進地址比對方式及對低度使用(用電)住宅資料、新建餘屋(待售)住宅資料影響之說明	54
一、	110 年取得「全國地址母體資料庫」精進地址比對方式	54
二、	比對 108 年至 109 年原方法與新方法之低度使用(用電)住宅清冊，發現原方法存在地址勾稽結果不一致情形	56
三、	比對原方法與新方法低度使用(用電)住宅差異，判斷該錯誤屬於延續性錯誤	58
四、	新方法提高多數縣市勾稽率，對個別縣市低度使用(用電)住宅比率影	

響不同	58
五、 低度使用(用電)住宅長期資料銜接及回推調整方法	61
六、 精進地址比對方式對於新建餘屋(待售)住宅宅數計算之影響說明	65

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 年利用房屋稅籍住宅類資料、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 110 年上半年低度使用(用電)住宅統計資訊及 99 年第 2 季到 110 年第 2 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。

此外，本案過往處理不同資料庫勾稽時，因中文地址存在罕見字、誤植、異動更正或是各資料單位地址填寫方法不一等情況，必須放寬地址比對標準，存在勾稽錯誤之風險。適逢內政部於 110 年中建置「全國地址母體資料庫」，因此本案於分析 110 年上半年資料時，首次使用「全國地址母體資料庫」以精進資料處理方法(以下簡稱新方法)，將個別資料庫內含之中文地址，採用相同邏輯轉換為標準化地址，不須放寬地址比對標準即可勾稽不同資料庫，並提升勾稽成功之筆數。此外，為利與過往年度之趨勢比較，特製作比較表格及差異說明文件供各界參考，詳本簡冊附錄三。

貳、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅統計分析結果

一、110 年上半年低度使用(用電)住宅統計分析結果

本案自 110 年上半年起使用「全國地址母體資料庫」精進資料處理(地址比對)方法，務求分析結果更精確。以下關於低度使用(用電)住宅統計內容，係採新方法統計及推估而得，並據此進行趨勢與統計文字敘述。

(一) 歷年低度使用(用電)住宅

全國低度使用(用電)住宅比率，由 98 年的 10.68% 逐漸降低至 100 年的 9.42%，101 年微升至 9.86%，其後緩降至 106 年的 9.39%，107 年又微升至 9.81%，其後再次呈現續降趨勢，110 年上半年降至 9.13%，為 98 年以來的最低點，且較 109 年下半年減少 0.10 個百分點，較 109 年上半年減少 0.17 個百分點。(詳圖 1)

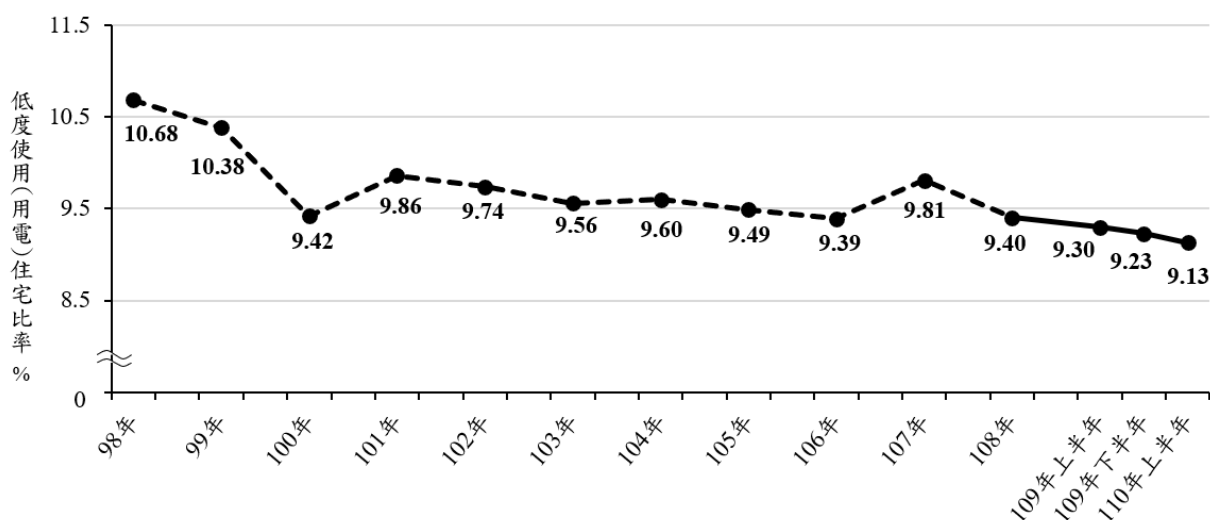


圖1 98年至110年上半年低度使用(用電)住宅比率折線圖

註：資料期 110 年上半年起精進資料處理(地址比對)方法，並以此精進方法重新勾稽計算 108 年、109 年上、下半年之低度使用(用電)住宅比率；98 年至 107 年之原始資料因無法取得，故以「比值推估法」推估低度使用(用電)住宅比率。

表 1 與圖 2 顯示 98 年至 110 年上半年全國與 6 直轄市低度使用(用電)住宅比率變化。6 直轄市以近年趨勢來看，臺北市自 107 年以來呈現緩增趨勢，但 110 年上半年較 109 年下半年微降 0.13 個百分點；其餘 5 都自 107 年以來呈現緩降趨勢，但臺中市、臺南市與高雄市 110 年上半年皆較 109 年下半年略為上升，以高雄市上升 0.36 個百分點較多。

觀察 6 直轄市以外縣市¹之 106 年至 110 年上半年低度使用(用電)住宅比率(詳表 2)，北部地區中，基隆市及新竹市皆於 107 年到相對高峰(分別為 13.02%、9.76%)後，緩降至 110 年上半年之最低點(分別為 12.09%、8.30%)，而新竹縣則自 107 年的 9.94% 降至 109 年下半年的 8.90%，110 年上半年又微升至 9.07%；中部地區中，除苗栗縣 110 年上半年較 109 年下半年下降 0.72 個百分點外，彰化縣、雲林縣及南投縣自 108 年來皆呈現穩定；南部地區皆變動較小；東部地區除花蓮縣 110 年上半年較 109 年下半年下降 0.55 個百分點外，宜蘭縣及臺東縣皆變動較小；外島地區中，連江縣 110 年上半年較 109 年下半年下降 1.51 個百分點，澎湖縣下降 0.55 個百分點，金門縣則呈現穩定。

表1 98年至110年上半年全國及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	110年 上半年
全國	10.68	10.38	9.42	9.86	9.74	9.56	9.60	9.49	9.39	9.81	9.40	9.30	9.23	9.13
新北市	8.47	8.52	7.71	7.97	7.83	7.80	7.71	7.60	7.64	8.33	8.37	8.00	7.99	7.76
臺北市	7.53	7.63	7.00	7.22	6.98	6.79	6.68	6.30	6.22	6.67	6.83	6.94	6.95	6.82
桃園市	12.24	11.30	9.97	10.26	10.40	10.45	10.92	10.87	10.34	10.58	10.06	9.56	9.45	8.92
臺中市	11.45	11.04	9.41	10.02	9.79	9.43	9.47	9.16	9.13	9.32	8.44	8.40	8.33	8.39
臺南市	10.77	10.14	9.35	9.84	9.51	9.24	9.28	9.16	9.32	9.66	8.76	8.78	8.58	8.67
高雄市	11.17	10.62	9.65	10.07	10.03	9.97	10.07	9.94	9.76	10.11	9.29	9.41	9.27	9.63

註：同圖 1 註。

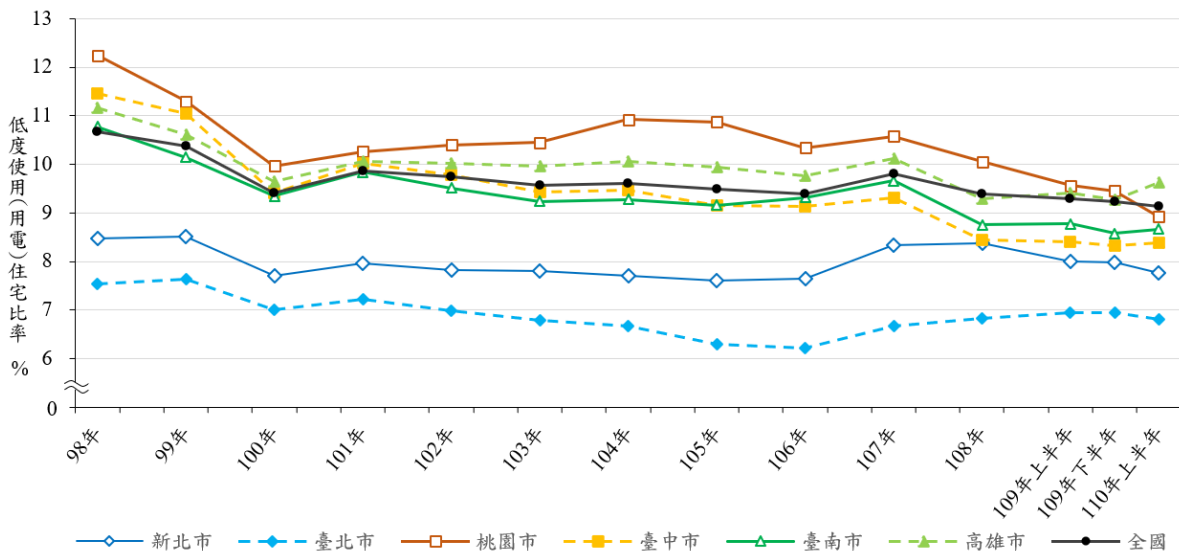


圖2 98年至110年上半年全國及6直轄市低度使用(用電)住宅比率折線圖

註：同圖 1 註。

¹ 6 直轄市以外縣市之北部地區為宜蘭縣、基隆市及新竹縣(市)；中部地區為苗栗縣、彰化縣、南投縣及雲林縣；南部地區為嘉義縣(市)及屏東縣；東部地區為花蓮縣及臺東縣；外島地區為連江縣、金門縣及澎湖縣。

表2 106年至110年上半年全國與各縣市低度使用(用電)住宅宅數、比率

單位：宅、%

地區	106年			107年			108年			109年上半年			109年下半年			110年上半年		
	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	8,541,771	802,486	9.39	8,679,490	851,509	9.81	8,768,900	824,611	9.40	8,810,119	819,718	9.30	8,865,220	818,189	9.23	8,902,774	812,947	9.13
新北市	1,574,771	120,356	7.64	1,607,627	133,994	8.33	1,630,445	136,477	8.37	1,636,188	130,969	8.00	1,646,064	131,450	7.99	1,654,498	128,308	7.76
臺北市	892,770	55,557	6.22	896,523	59,801	6.67	898,513	61,393	6.83	899,693	62,463	6.94	901,691	62,671	6.95	900,968	61,410	6.82
桃園市	815,979	84,399	10.34	834,186	88,216	10.58	848,489	85,383	10.06	854,508	81,732	9.56	861,158	81,412	9.45	868,143	77,454	8.92
臺中市	1,006,385	91,859	9.13	1,025,564	95,605	9.32	1,039,097	87,727	8.44	1,045,910	87,873	8.40	1,057,489	88,106	8.33	1,063,577	89,266	8.39
臺南市	676,423	63,037	9.32	689,121	66,547	9.66	696,829	61,033	8.76	701,063	61,545	8.78	704,118	60,402	8.58	709,626	61,498	8.67
高雄市	1,042,652	101,806	9.76	1,057,673	106,955	10.11	1,066,676	99,087	9.29	1,072,440	100,932	9.41	1,079,989	100,092	9.27	1,087,276	104,739	9.63
宜蘭縣	184,467	28,134	15.25	188,040	30,810	16.38	190,368	30,336	15.94	190,986	30,277	15.85	192,005	29,973	15.61	193,441	30,705	15.87
新竹縣	199,830	19,576	9.80	206,218	20,501	9.94	210,284	19,648	9.34	212,465	19,664	9.26	214,243	19,072	8.90	217,105	19,681	9.07
苗栗縣	193,864	21,274	10.97	198,281	22,872	11.54	200,874	24,089	11.99	201,708	23,569	11.68	203,716	24,148	11.85	204,539	22,762	11.13
彰化縣	393,354	39,219	9.97	398,581	40,999	10.29	402,121	39,148	9.74	403,793	39,404	9.76	405,641	39,351	9.70	407,305	39,353	9.66
南投縣	163,447	18,482	11.31	165,563	19,555	11.81	166,694	18,904	11.34	167,397	18,962	11.33	167,997	18,949	11.28	168,411	19,168	11.38
雲林縣	235,452	28,545	12.12	237,567	28,653	12.06	234,796	28,796	12.26	236,012	29,218	12.38	237,170	29,385	12.39	238,100	29,464	12.37
嘉義縣	171,481	20,068	11.70	171,463	20,344	11.86	172,561	19,574	11.34	173,145	19,847	11.46	173,611	19,685	11.34	174,254	19,757	11.34
屏東縣	282,653	27,491	9.73	286,018	28,478	9.96	288,420	28,247	9.79	289,503	27,955	9.66	290,506	28,123	9.68	291,674	28,051	9.62
臺東縣	85,272	11,405	13.37	86,296	12,075	13.99	86,613	11,837	13.67	87,039	12,085	13.88	87,407	12,314	14.09	87,656	12,158	13.87
花蓮縣	128,772	16,807	13.05	129,450	17,540	13.55	130,001	16,745	12.88	130,373	17,000	13.04	130,703	16,877	12.91	121,758	15,049	12.36
澎湖縣	32,096	2,752	8.57	32,535	2,783	8.55	32,843	3,055	9.30	32,926	3,163	9.61	33,147	3,181	9.60	33,150	2,999	9.05
基隆市	163,269	19,006	11.64	165,284	21,512	13.02	165,995	20,824	12.54	166,356	20,746	12.47	166,661	20,351	12.21	166,676	20,146	12.09
新竹市	169,617	16,023	9.45	172,332	16,822	9.76	174,813	16,432	9.40	175,580	16,164	9.21	178,100	16,491	9.26	179,846	14,931	8.30
嘉義市	105,709	12,546	11.87	106,463	13,025	12.23	107,171	11,643	10.86	107,533	11,616	10.80	107,829	11,664	10.82	108,308	11,513	10.63
金門縣	20,647	3,646	17.66	21,765	3,966	18.22	22,333	3,854	17.26	22,528	4,151	18.43	22,969	4,130	17.98	23,444	4,217	17.99
連江縣	2,861	498	17.41	2,940	456	15.51	2,964	379	12.79	2,973	383	12.88	3,006	362	12.04	3,019	318	10.53

註：同圖1註。

(二) 110 年上半年全國與各縣市低度使用(用電)住宅

表 3、圖 3 為 110 年上半年各縣市低度使用(用電)住宅宅數、比率之狀況。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高達 10 萬宅以上。

表3 110 年上半年全國與各縣市低度使用(用電)住宅宅數、比率

單位：宅、%

地區	房屋稅籍住宅類數量	低度使用(用電)住宅		地區	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
全國	8,902,774	812,947	9.13	雲林縣	238,100	29,464	12.37
新北市	1,654,498	128,308	7.76	嘉義縣	174,254	19,757	11.34
臺北市	900,968	61,410	6.82	屏東縣	291,674	28,051	9.62
桃園市	868,143	77,454	8.92	臺東縣	87,656	12,158	13.87
臺中市	1,063,577	89,266	8.39	花蓮縣	121,758	15,049	12.36
臺南市	709,626	61,498	8.67	澎湖縣	33,150	2,999	9.05
高雄市	1,087,276	104,739	9.63	基隆市	166,676	20,146	12.09
宜蘭縣	193,441	30,705	15.87	新竹市	179,846	14,931	8.30
新竹縣	217,105	19,681	9.07	嘉義市	108,308	11,513	10.63
苗栗縣	204,539	22,762	11.13	金門縣	23,444	4,217	17.99
彰化縣	407,305	39,353	9.66	連江縣	3,019	318	10.53
南投縣	168,411	19,168	11.38				

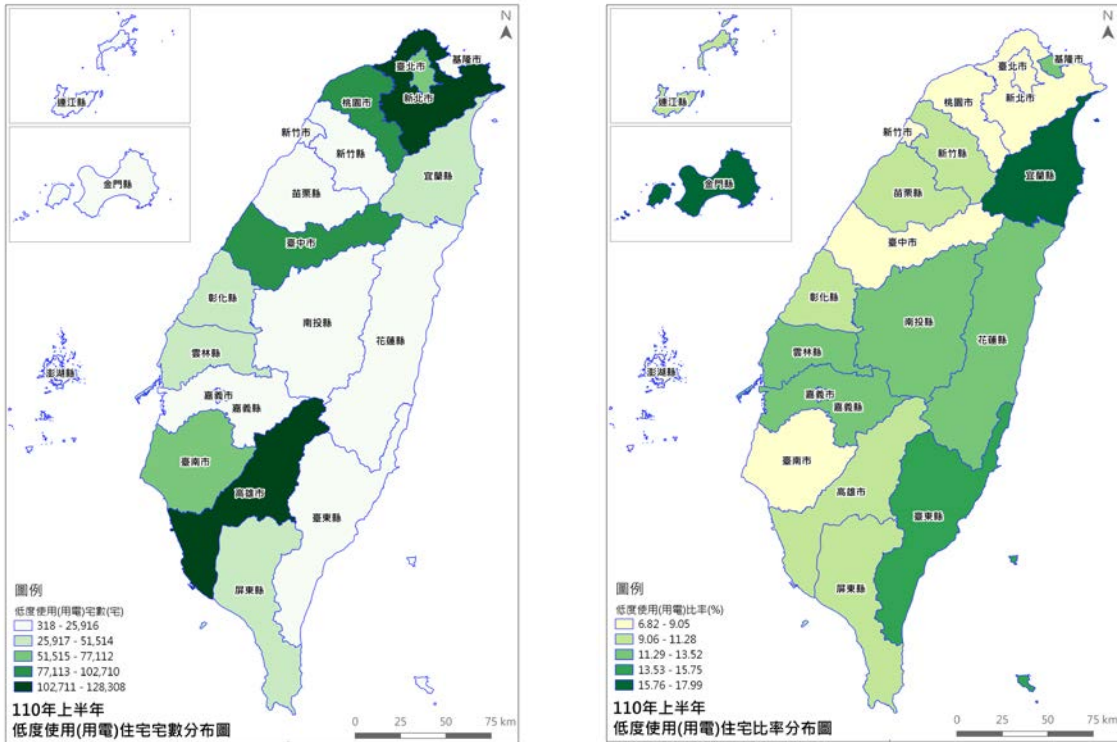


圖3 110 年上半年各縣市低度使用(用電)住宅宅數、比率分布圖

圖 4 為 110 年上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比率 9.13% 之前 3 名縣市為金門縣、宜蘭縣及臺東縣，且均在 13% 以上；而低於全國水準之縣市分別為臺北市(6.82%)、新北市(7.76%)、新竹市(8.30%)、臺中市(8.39%)、臺南市(8.67%)、桃園市(8.92%)、澎湖縣(9.05%)及新竹縣(9.07%)。

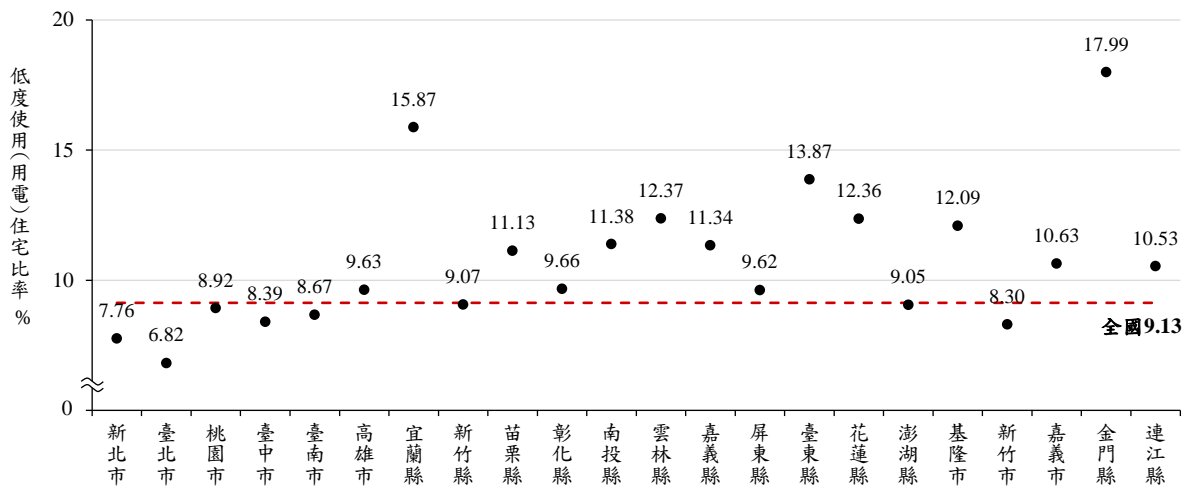


圖4 110 年上半年各縣市低度使用(用電)住宅比率與全國比率比較圖

(三) 110 年上半年全國低度使用(用電)住宅屬性分析

1. 總面積屬性分析

表 4 為 110 年上半年全國與各縣市房屋稅籍住宅類資料中，不同總面積區間的低度使用(用電)住宅宅數與比率。全國住宅總面積以「超過 20 坪~40 坪以下」之低度使用(用電)住宅宅數(35 萬 2,563 宅) 最多，而比率則以「20 坪以下」之 15.37% 最高。觀察 6 直轄市之各總面積區間之低度使用(用電)住宅宅數，皆以「超過 20 坪~40 坪以下」最多，而低度使用(用電)住宅比率，除新北市以「超過 100 坪」之比率最高外，其餘 5 直轄市皆以「20 坪以下」之比率最高。6 直轄市以外縣市之低度使用(用電)住宅宅數，除宜蘭縣、臺東縣以「20 坪以下」之宅數最多外，其餘縣市皆以「超過 20 坪~40 坪以下」之宅數最多；而低度使用(用電)住宅比率，皆以「20 坪以下」的比率最高。

2.屋齡屬性分析

表 5 為 110 年上半年全國與各縣市房屋稅籍住宅類資料中，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」之低度使用(用電)住宅宅數(19 萬 209 宅)最多，而低度使用(用電)住宅比率則以屋齡「5 年以下」之 23.98% 最高。觀察 6 直轄市之各屋齡組低度使用(用電)住宅宅數，除臺北市及高雄市以屋齡「超過 40~50 年以下」分別為 1 萬 8,058 宅及 2 萬 2,903 宅最多外，其餘 5 直轄市皆以屋齡「超過 20~30 年以下」最多，而低度使用(用電)住宅比率，皆以屋齡「5 年以下」之比率最高。6 直轄市以外縣市低度使用(用電)住宅比率，花蓮縣、澎湖縣、嘉義市及連江縣以屋齡「超過 50 年」之比率最高，其中又以花蓮縣之 20.51% 為最高；其他縣市皆以屋齡「5 年以下」之比率最高，其中又以宜蘭縣之 36.57% 及金門縣之 35.05% 較其他縣市高。

表4 110年上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

單位：宅、%

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)	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)
全國	1,494,851	229,721	15.37	4,168,694	352,563	8.46	1,976,751	148,204	7.50	1,008,291	66,708	6.62	254,187	15,751	6.20
新北市	396,778	44,719	11.27	1,044,474	64,528	6.18	155,494	12,770	8.21	45,034	4,690	10.41	12,718	1,601	12.59
臺北市	203,717	22,609	11.10	552,249	29,260	5.30	106,561	6,222	5.84	31,569	2,590	8.20	6,872	729	10.61
桃園市	145,328	21,178	14.57	407,187	36,585	8.98	182,258	12,553	6.89	106,652	5,821	5.46	26,718	1,317	4.93
臺中市	160,825	26,126	16.24	438,464	35,249	8.04	271,917	17,266	6.35	150,639	8,494	5.64	41,732	2,131	5.11
臺南市	85,371	14,279	16.73	252,919	24,370	9.64	221,650	14,961	6.75	121,968	6,529	5.35	27,718	1,359	4.90
高雄市	165,311	27,511	16.64	536,013	49,243	9.19	252,848	18,304	7.24	110,637	8,127	7.35	22,467	1,554	6.92
宜蘭縣	30,385	11,153	36.71	59,970	9,935	16.57	62,138	6,356	10.23	32,942	2,713	8.24	8,006	548	6.84
新竹縣	28,211	4,223	14.97	80,164	8,114	10.12	60,339	4,517	7.49	38,246	2,332	6.10	10,145	495	4.88
苗栗縣	21,933	4,712	21.48	61,082	8,686	14.22	65,480	5,743	8.77	43,588	2,925	6.71	12,456	696	5.59
彰化縣	35,400	6,451	18.22	124,123	14,243	11.47	142,197	11,610	8.16	80,920	5,541	6.85	24,665	1,508	6.11
南投縣	16,098	3,760	23.36	52,057	7,185	13.80	57,534	5,010	8.71	33,293	2,542	7.64	9,429	671	7.12
雲林縣	28,591	6,265	21.91	71,339	10,980	15.39	82,405	8,073	9.80	44,450	3,416	7.69	11,315	730	6.45
嘉義縣	21,638	4,316	19.95	56,016	7,307	13.04	60,874	5,470	8.99	27,195	2,110	7.76	8,531	554	6.49
屏東縣	27,563	5,449	19.77	96,985	10,826	11.16	96,661	7,448	7.71	56,580	3,506	6.20	13,885	822	5.92
臺東縣	16,546	4,893	29.57	26,573	3,918	14.74	25,011	2,189	8.75	16,634	1,011	6.08	2,892	147	5.08
花蓮縣	25,355	5,655	22.30	50,632	6,149	12.14	30,124	2,221	7.37	13,305	861	6.47	2,342	163	6.96
澎湖縣	4,488	647	14.42	14,141	1,524	10.78	8,803	546	6.20	4,913	239	4.86	805	43	5.34
基隆市	35,381	6,883	19.45	106,000	10,982	10.36	18,625	1,647	8.84	5,796	541	9.33	874	93	10.64
新竹市	22,784	3,685	16.17	84,617	6,944	8.21	42,083	2,614	6.21	24,262	1,373	5.66	6,100	315	5.16
嘉義市	18,867	3,847	20.39	45,354	4,794	10.57	26,821	1,795	6.69	13,842	881	6.36	3,424	196	5.72
金門縣	3,597	1,262	35.08	6,978	1,586	22.73	6,256	842	13.46	5,573	449	8.06	1,040	78	7.50
連江縣	684	98	14.33	1,357	155	11.42	672	47	6.99	253	17	6.72	53	1	1.89

註：本表所提總面積係採計「房屋稅籍住宅類資料」的建物面積。

表5 110年上半年全國與各縣市低度使用(用電)住宅宅數、比率-依屋齡分

單位：宅、%

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)	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)	宅數 (11)	低度宅數 (12)	比率 (12)/(11)	宅數 (13)	低度宅數 (14)	比率 (14)/(13)
全國	500,344	119,966	23.98	509,624	42,304	8.30	1,127,711	64,188	5.69	2,459,535	190,209	7.73	1,669,784	126,086	7.55	1,898,565	165,050	8.69	737,211	105,144	14.26
新北市	101,739	28,224	27.74	81,999	8,452	10.31	225,359	12,576	5.58	494,938	31,170	6.30	301,978	17,188	5.69	377,924	23,181	6.13	70,561	7,517	10.65
臺北市	24,837	6,776	27.28	29,804	2,975	9.98	93,744	5,910	6.30	112,923	6,999	6.20	250,086	12,682	5.07	292,423	18,058	6.18	97,151	8,010	8.24
桃園市	67,995	14,276	21.00	78,845	7,591	9.63	159,944	8,762	5.48	273,993	22,218	8.11	123,235	10,582	8.59	137,385	11,525	8.39	26,746	2,500	9.35
臺中市	73,953	15,465	20.91	70,316	4,621	6.57	141,538	7,545	5.33	370,484	27,181	7.34	177,957	12,825	7.21	177,933	14,497	8.15	51,396	7,132	13.88
臺南市	43,946	8,846	20.13	37,566	1,553	4.13	77,014	2,959	3.84	206,030	13,776	6.69	142,008	10,732	7.56	133,141	12,140	9.12	69,921	11,492	16.44
高雄市	56,505	17,431	30.85	59,792	4,942	8.27	141,193	7,264	5.14	291,322	21,337	7.32	213,538	18,883	8.84	238,006	22,903	9.62	86,920	11,979	13.78
宜蘭縣	12,875	4,708	36.57	14,293	2,247	15.72	20,023	2,283	11.40	51,369	8,185	15.93	31,999	3,717	11.62	44,832	5,471	12.20	18,050	4,094	22.68
新竹縣	23,187	4,779	20.61	26,563	1,578	5.94	47,840	2,499	5.22	50,172	4,290	8.55	26,224	2,127	8.11	25,996	2,205	8.48	17,123	2,203	12.87
苗栗縣	15,245	3,582	23.50	14,552	1,269	8.72	23,285	2,198	9.44	45,835	4,167	9.09	36,974	3,280	8.87	37,086	3,788	10.21	31,562	4,478	14.19
彰化縣	18,399	3,719	20.21	18,022	1,188	6.59	34,937	1,796	5.14	112,660	8,031	7.13	78,853	6,705	8.50	95,084	10,391	10.93	49,350	7,523	15.24
南投縣	6,133	1,316	21.46	6,533	626	9.58	20,444	1,645	8.05	43,030	3,861	8.97	30,217	2,591	8.57	37,017	4,432	11.97	25,037	4,697	18.76
雲林縣	10,817	2,169	20.05	10,803	657	6.08	20,451	1,022	5.00	58,334	5,514	9.45	39,582	4,388	11.09	47,124	6,167	13.09	50,989	9,547	18.72
嘉義縣	6,374	1,157	18.15	7,019	488	6.95	15,740	1,268	8.06	41,854	3,395	8.11	30,754	3,192	10.38	43,830	6,001	13.69	28,683	4,256	14.84
屏東縣	10,263	1,920	18.71	12,748	874	6.86	25,068	1,329	5.30	79,776	6,646	8.33	58,478	4,470	7.64	65,705	6,950	10.58	39,636	5,862	14.79
臺東縣	3,068	658	21.45	3,984	394	9.89	7,454	638	8.56	21,995	3,317	15.08	16,268	1,647	10.12	22,665	3,182	14.04	12,222	2,322	19.00
花蓮縣	717	138	19.25	2,984	244	8.18	11,382	721	6.33	32,032	3,787	11.82	25,551	2,810	11.00	32,460	3,937	12.13	16,632	3,412	20.51
澎湖縣	1,463	125	8.54	1,266	42	3.32	3,585	132	3.68	5,896	322	5.46	5,115	393	7.68	6,791	660	9.72	9,034	1,325	14.67
基隆市	4,600	1,348	29.30	6,173	675	10.93	10,456	931	8.90	70,988	6,818	9.60	30,187	3,540	11.73	32,544	4,494	13.81	11,728	2,340	19.95
新竹市	10,656	1,492	14.00	17,829	1,003	5.63	31,080	1,783	5.74	56,274	4,997	8.88	28,584	2,368	8.28	26,567	2,142	8.06	8,856	1,146	12.94
嘉義市	3,399	437	12.86	4,173	182	4.36	13,285	556	4.19	35,203	3,707	10.53	19,454	1,729	8.89	21,250	2,617	12.32	11,544	2,285	19.79
金門縣	3,940	1,381	35.05	3,867	677	17.51	3,406	358	10.51	4,296	487	11.34	2,547	217	8.52	2,312	270	11.68	3,076	827	26.89
連江縣	233	19	8.15	493	26	5.27	483	13	2.69	131	4	3.05	195	20	10.26	490	39	7.96	994	197	19.82

(四) 110 年上半年 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 110 年上半年低度使用(用電)住宅宅數為 12 萬 8,308 宅，較 109 年下半年減少 3,142 宅；占房屋稅籍住宅類數量比率為 7.76%，較 109 年下半年減少 0.23 個百分點。

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 8,394 宅)、板橋區(1 萬 3,438 宅)、三重區(9,856 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(30.85%)、三芝區(25.83%)、烏來區(21.18%)。另外，金山區比率為 20.32%，共計有 4 個行政區之比率達 20% 以上。

與 109 年下半年相較，增加部分以板橋區宅數增加 1,089 宅與烏來區比率增加 4.47 個百分點較多，減少部分以淡水區宅數減少 1,340 宅與石門區比率減少 2.00 個百分點較多。

表6 109年下半年及110年上半年新北市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率

單位：宅、%

地區	109年下半年		110年上半年		地區	109年下半年		110年上半年	
	宅數	比率	宅數	比率		宅數	比率	宅數	比率
全區	131,450	7.99	128,308	7.76	蘆洲區	3,207	4.51	3,126	4.39
淡水區	19,734	17.23	18,394	16.03	瑞芳區	2,897	16.70	2,848	16.41
板橋區	12,349	5.82	13,438	6.28	五股區	2,785	8.10	2,729	7.79
三重區	10,120	6.39	9,856	6.20	萬里區	2,760	31.89	2,672	30.85
中和區	9,292	5.42	9,770	5.66	八里區	2,223	13.35	2,204	12.71
新店區	10,275	7.67	9,376	7.00	金山區	1,640	20.69	1,611	20.32
新莊區	9,871	6.38	8,761	5.65	泰山區	1,416	4.93	1,561	5.42
汐止區	7,695	7.66	7,204	7.14	深坑區	776	7.35	745	7.06
林口區	6,071	11.35	5,891	10.84	雙溪區	620	19.39	623	19.48
永和區	5,659	6.22	5,497	6.04	石門區	646	21.50	586	19.50
土城區	4,987	5.75	4,911	5.64	貢寮區	558	16.44	548	16.16
三峽區	4,276	9.05	4,091	8.65	平溪區	397	21.24	373	19.78
樹林區	3,800	5.87	3,741	5.74	石碇區	295	16.93	277	15.81
鶯歌區	3,011	9.23	3,552	10.63	烏來區	167	16.71	218	21.18
三芝區	3,721	27.38	3,508	25.83	坪林區	202	16.94	197	16.45

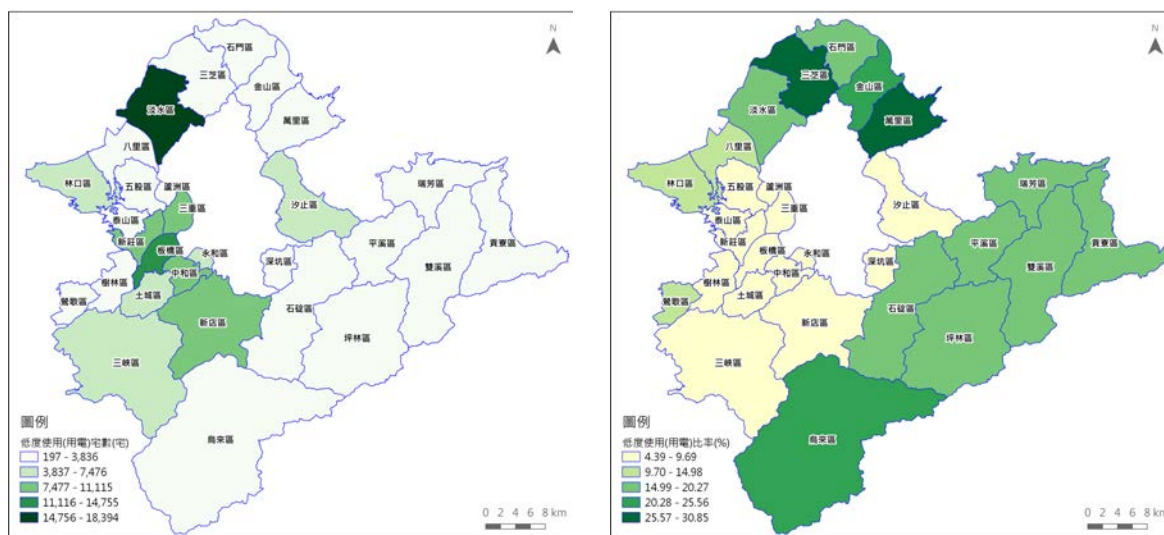


圖5 110年上半年新北市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率分布圖

2. 臺北市各行政區低度使用(用電)住宅

臺北市 110 年上半年低度使用(用電)住宅宅數為 6 萬 1,410 宅，較 109 年下半年減少 1,261 宅；占房屋稅籍住宅類數量比率為 6.82%，較 109 年下半年減少 0.13 個百分點。

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山區(7,084 宅)、北投區(6,566 宅)、萬華區(6,266 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(9.40%)、萬華區(9.05%)、大同區(8.68%)。

與 109 年下半年相較，增加部分以信義區宅數增加 232 宅與南港區比率增加 0.48 個百分點較多，減少部分以大安區宅數減少 509 宅與中正區比率減少 0.62 個百分點較多。

表7 109年下半年及110年上半年臺北市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率

單位：宅、%

地區	109年下半年		110年上半年		地區	109年下半年		110年上半年	
	宅數	比率	宅數	比率		宅數	比率	宅數	比率
全區	62,671	6.95	61,410	6.82	中正區	5,286	10.02	4,961	9.40
中山區	7,074	7.36	7,084	7.38	內湖區	4,942	5.39	4,706	5.15
北投區	6,894	8.29	6,566	7.92	信義區	3,922	5.21	4,154	5.49
萬華區	6,165	8.90	6,266	9.05	大同區	3,882	8.73	3,871	8.68
士林區	6,153	6.62	6,225	6.73	松山區	3,754	5.69	3,766	5.69
大安區	6,360	6.52	5,851	6.00	南港區	2,244	5.67	2,422	6.15
文山區	5,995	6.45	5,538	5.96					

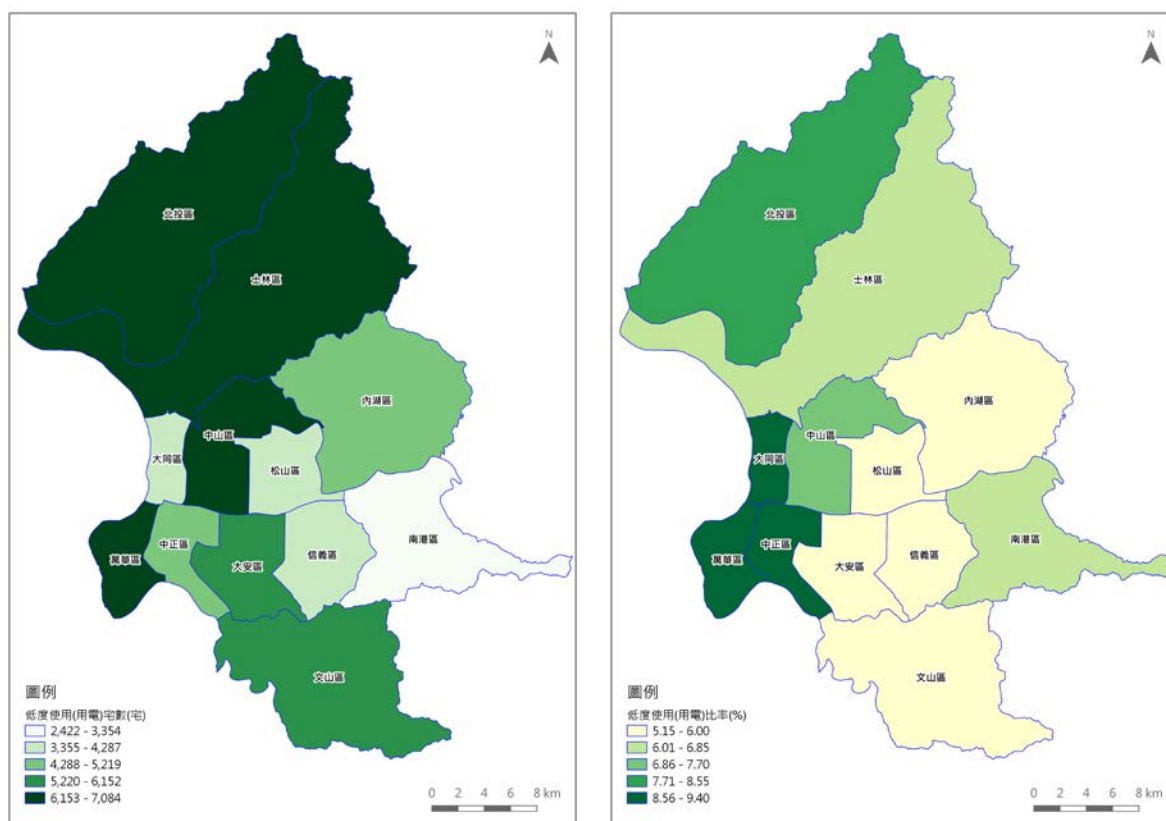


圖6 110年上半年臺北市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率分布圖

3. 桃園市各行政區低度使用(用電)住宅

桃園市 110 年上半年低度使用(用電)住宅宅數為 7 萬 7,454 宅，較 109 年下半年減少 3,958 宅；占房屋稅籍住宅類數量比率為 8.92%，較 109 年下半年減少 0.53 個百分點。

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 6,504 宅)、桃園區(1 萬 5,851 宅)、楊梅區(6,756 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龍潭區(12.43%)、復興區(12.38%)、大溪區(10.24%)。

與 109 年下半年相較，增加部分以龜山區宅數增加 244 宅與平鎮區比率增加 0.24 個百分點較多，減少部分以中壢區宅數減少 1,212 宅與楊梅區比率減少 1.09 個百分點較多。

表8 109年下半年及110年上半年桃園市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率

單位：宅、%

地區	109年下半年		110年上半年		地區	109年下半年		110年上半年	
	宅數	比率	宅數	比率		宅數	比率	宅數	比率
全區	81,412	9.45	77,454	8.92	八德區	6,201	8.15	5,652	7.38
中壢區	17,716	10.25	16,504	9.50	蘆竹區	4,188	6.77	3,765	6.07
桃園區	16,837	9.26	15,851	8.64	大溪區	3,720	10.67	3,578	10.24
楊梅區	7,455	11.09	6,756	10.00	大園區	3,330	10.77	3,131	10.09
平鎮區	6,387	7.75	6,627	7.99	觀音區	2,323	10.16	2,113	9.08
龜山區	5,840	8.74	6,084	8.90	新屋區	1,259	8.73	1,224	8.44
龍潭區	5,789	12.47	5,828	12.43	復興區	367	13.43	341	12.38

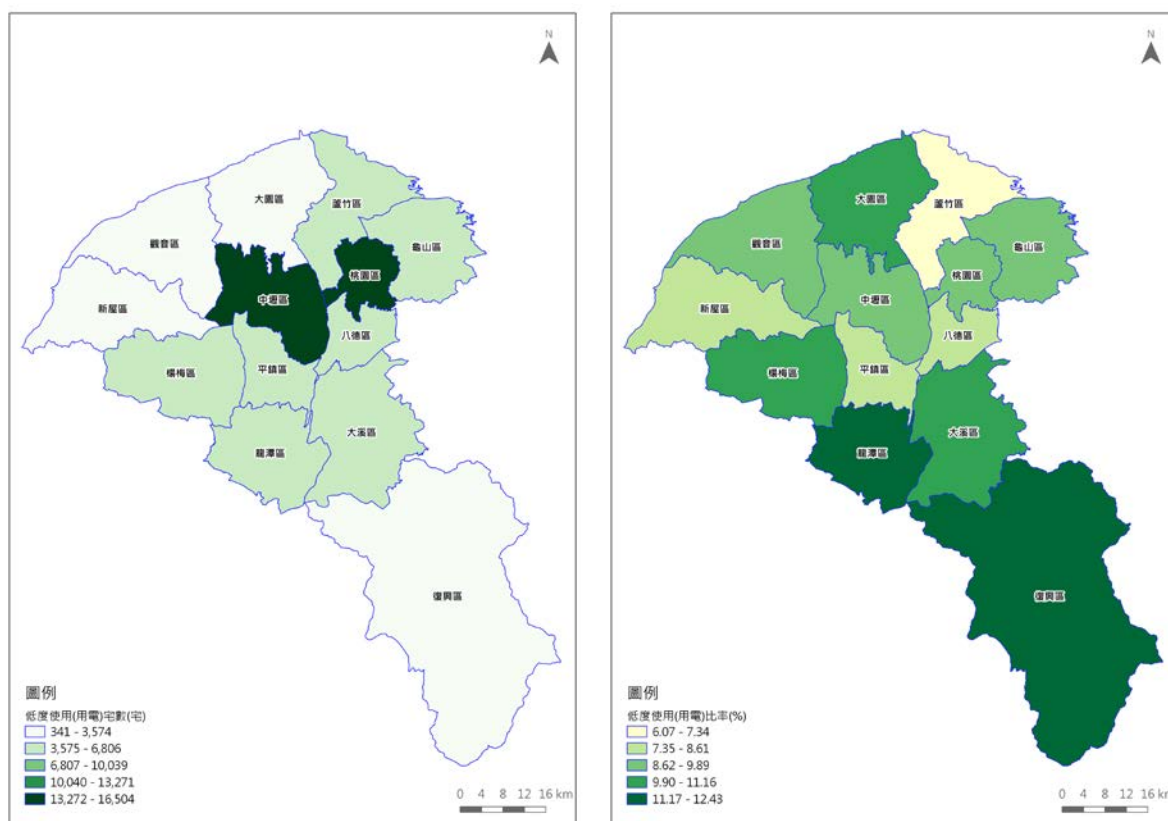


圖7 110年上半年桃園市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率分布圖

4. 新竹縣、市各行政區低度使用(用電)住宅

新竹縣 110 年上半年低度使用(用電)住宅宅數為 1 萬 9,681 宅，較 109 年下半年增加 609 宅；占房屋稅籍住宅類數量比率為 9.07%，較 109 年下半年增加 0.17 個百分點。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(6,051 宅)、竹東鎮(3,534 宅)、湖口鄉 (3,206 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(26.01%)、尖石鄉(13.46%)、橫山鄉(13.20%)。

與 109 年下半年相較，增加部分以竹東鎮宅數增加 414 宅與尖石鄉比率增加 2.19 個百分點較多，減少部分以湖口鄉宅數減少 132 宅及比率減少 0.49 個百分點較多。

新竹市 110 年上半年低度使用(用電)住宅宅數為 1 萬 4,931 宅，較 109 年下半年減少 1,560 宅；占房屋稅籍住宅類數量比率為 8.30%，較 109 年下半年減少 0.96 個百分點。

表9 109 年下半年及 110 年上半年新竹縣、市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率

單位：宅、%

地區	109 年下半年		110 年上半年		地區	109 年下半年		110 年上半年	
	宅數	比率	宅數	比率		宅數	比率	宅數	比率
新竹縣市全區	35,563	9.06	34,612	8.72	關西鎮	870	9.53	935	10.21
新竹市	16,491	9.26	14,931	8.30	芎林鄉	871	11.61	859	11.21
新竹縣全區	19,072	8.90	19,681	9.07	橫山鄉	518	11.80	585	13.20
竹北市	5,986	7.61	6,051	7.55	寶山鄉	479	8.04	554	9.26
竹東鎮	3,120	8.49	3,534	9.51	北埔鄉	259	8.43	247	8.00
湖口鄉	3,338	10.64	3,206	10.15	五峰鄉	225	26.09	225	26.01
新豐鄉	1,844	8.72	1,850	8.61	尖石鄉	158	11.27	189	13.46
新埔鎮	1,219	10.14	1,263	10.32	峨眉鄉	185	9.56	183	9.44

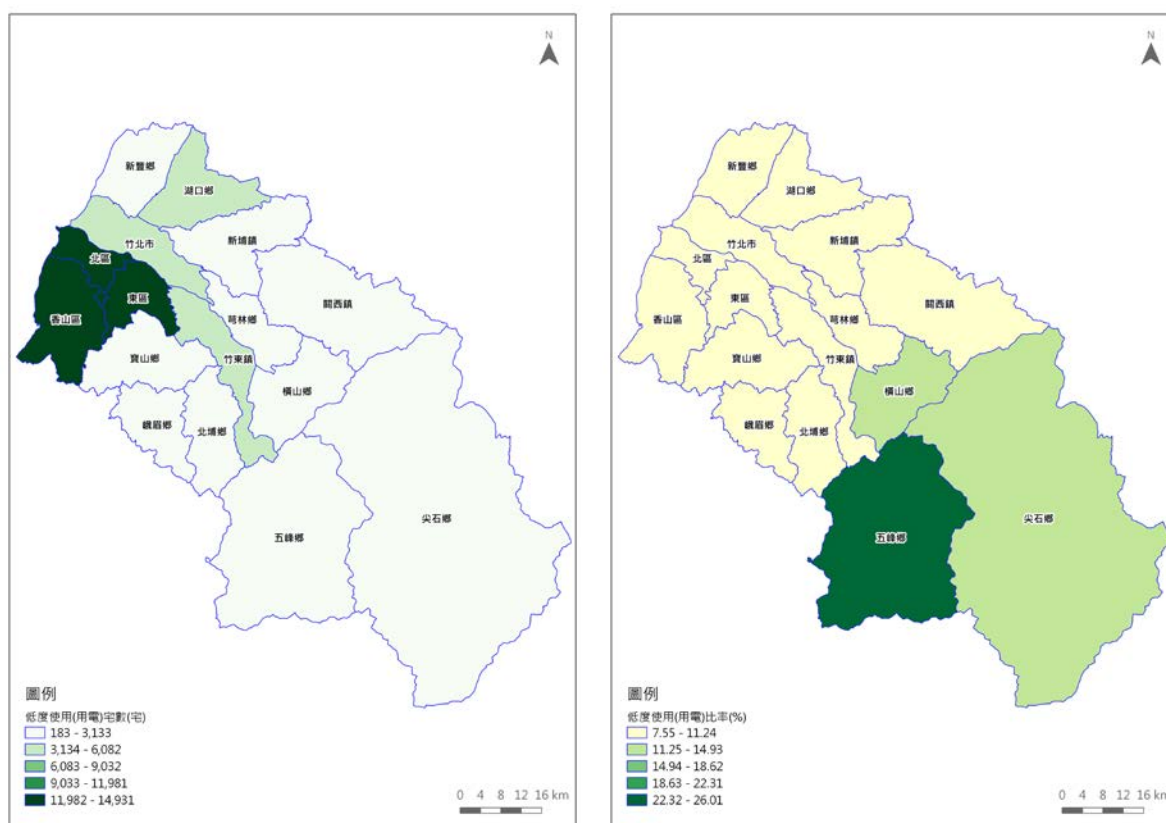


圖8 110 年上半年新竹縣、市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率分布圖

5. 臺中市各行政區低度使用(用電)住宅

臺中市 110 年上半年低度使用(用電)住宅宅數為 8 萬 9,266 宅，較 109 年下半年增加 1,160 宅；占房屋稅籍住宅類數量比率為 8.39%，較 109 年下半年增加 0.06 個百分點。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 735 宅)、北屯區(9,609 宅)、北區(7,212 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(18.97%)、和平區(18.43%)、新社區(11.80%)。

與 109 年下半年相較，增加部分以西區宅數增加 735 宅及比率增加 1.32 個百分點較多，減少部分以北區宅數減少 389 宅與中區比率減少 1.38 個百分點較多。

表10 109年下半年及110年上半年臺中市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率

單位：宅、%

地區	109年下半年		110年上半年		地區	109年下半年		110年上半年	
	宅數	比率	宅數	比率		宅數	比率	宅數	比率
全區	88,106	8.33	89,266	8.39	大雅區	1,836	6.18	1,988	6.60
西屯區	10,600	9.43	10,735	9.52	烏日區	1,914	7.33	1,958	7.46
北屯區	9,253	7.98	9,609	8.19	中區	2,009	20.35	1,872	18.97
北區	7,601	10.36	7,212	9.83	大甲區	1,802	7.95	1,857	8.14
西區	5,459	9.88	6,194	11.20	梧棲區	1,720	8.96	1,847	9.44
南屯區	5,954	8.39	5,652	7.94	大肚區	1,618	8.65	1,525	8.12
南區	4,491	7.64	5,074	8.64	霧峰區	1,526	6.94	1,512	6.85
大里區	4,586	6.49	4,339	6.10	東勢區	1,409	9.39	1,395	9.24
太平區	4,391	6.57	4,145	6.18	后里區	1,118	7.35	1,123	7.33
豐原區	3,905	7.33	3,850	7.19	神岡區	1,127	5.95	1,106	5.82
清水區	3,326	11.54	3,213	11.08	新社區	862	11.51	886	11.80
東區	2,648	8.90	2,979	9.83	外埔區	754	8.09	681	7.30
沙鹿區	2,728	8.10	2,490	7.33	和平區	493	18.55	491	18.43
潭子區	1,939	5.32	2,392	6.53	大安區	494	8.96	466	8.42
龍井區	2,219	8.81	2,322	9.14	石岡區	324	8.34	353	9.06

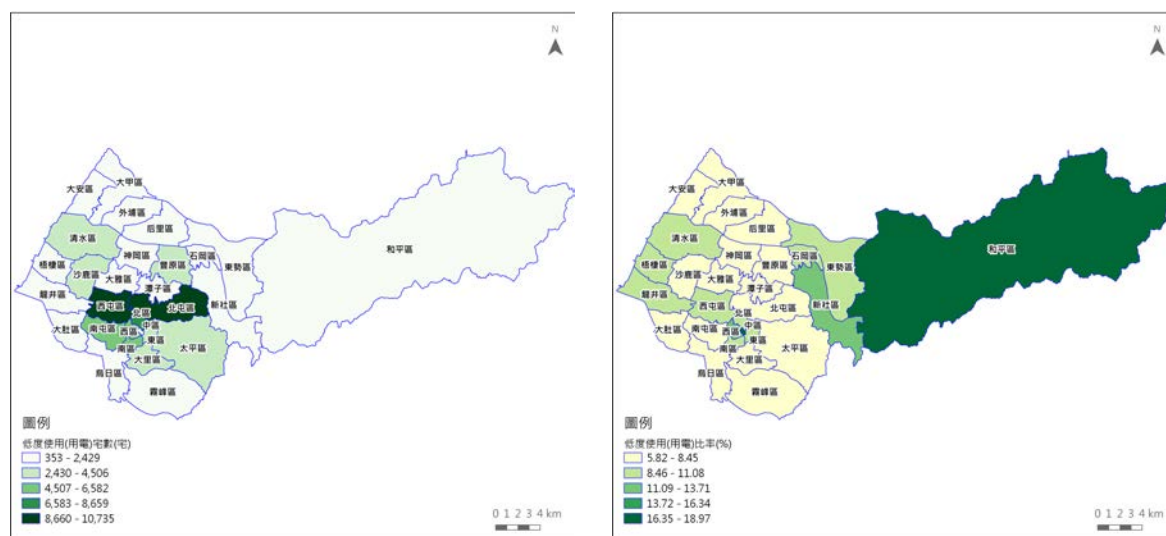


圖9 110年上半年臺中市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率分布圖

6. 臺南市各行政區低度使用(用電)住宅

臺南市 110 年上半年低度使用(用電)住宅宅數為 6 萬 1,498 宅，較 109 年下半年增加 1,096 宅；占房屋稅籍住宅類數量比率為 8.67%，較 109 年下半年增加 0.09 個百分點。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(6,320 宅)、永康區(5,942 宅)、中西區(4,774 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左鎮區(19.78%)、楠西區(17.14%)、龍崎區(16.89%)。

與 109 年下半年相較，增加部分以安南區宅數增加 401 宅與東山區比率增加 1.18 個百分點較多，減少部分以東區宅數減少 294 宅與龍崎區比率減少 2.21 個百分點較多。

表11 109年下半年及110年上半年臺南市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率

單位：宅、%

地區	109年下半年		110年上半年		地區	109年下半年		110年上半年	
	宅數	比率	宅數	比率		宅數	比率	宅數	比率
全區	60,402	8.58	61,498	8.67	白河區	1,015	9.56	1,040	9.78
東區	6,614	8.79	6,320	8.38	官田區	1,047	11.91	994	11.24
永康區	5,581	6.08	5,942	6.44	六甲區	941	11.68	970	11.99
中西區	4,522	12.80	4,774	13.49	下營區	804	10.17	871	10.92
北區	4,460	8.19	4,430	8.12	東山區	747	10.61	831	11.79
安南區	3,713	6.02	4,114	6.57	關廟區	887	7.96	819	7.28
南區	3,275	7.28	3,654	8.04	將軍區	861	14.13	815	13.36
新營區	2,992	9.61	3,180	10.15	柳營區	851	10.89	800	10.21
安平區	2,442	8.46	2,662	9.15	安定區	787	7.87	745	7.38
仁德區	1,776	6.43	1,863	6.47	七股區	721	11.19	716	11.07
佳里區	1,643	7.89	1,764	8.39	玉井區	693	13.58	680	13.28
麻豆區	1,564	9.62	1,628	9.97	西港區	705	8.92	636	7.90
善化區	1,817	8.47	1,587	7.31	楠西區	563	17.66	548	17.14
歸仁區	1,491	6.57	1,431	6.27	北門區	417	15.02	434	15.63
鹽水區	1,339	13.70	1,245	12.71	大內區	411	12.10	352	10.36
新化區	1,288	8.44	1,209	7.90	南化區	330	14.03	351	14.93
後壁區	1,092	12.16	1,163	12.95	左鎮區	300	19.25	308	19.78
新市區	1,237	8.17	1,129	7.40	山上區	217	9.08	228	9.49
學甲區	1,031	11.52	1,063	11.82	龍崎區	228	19.10	202	16.89

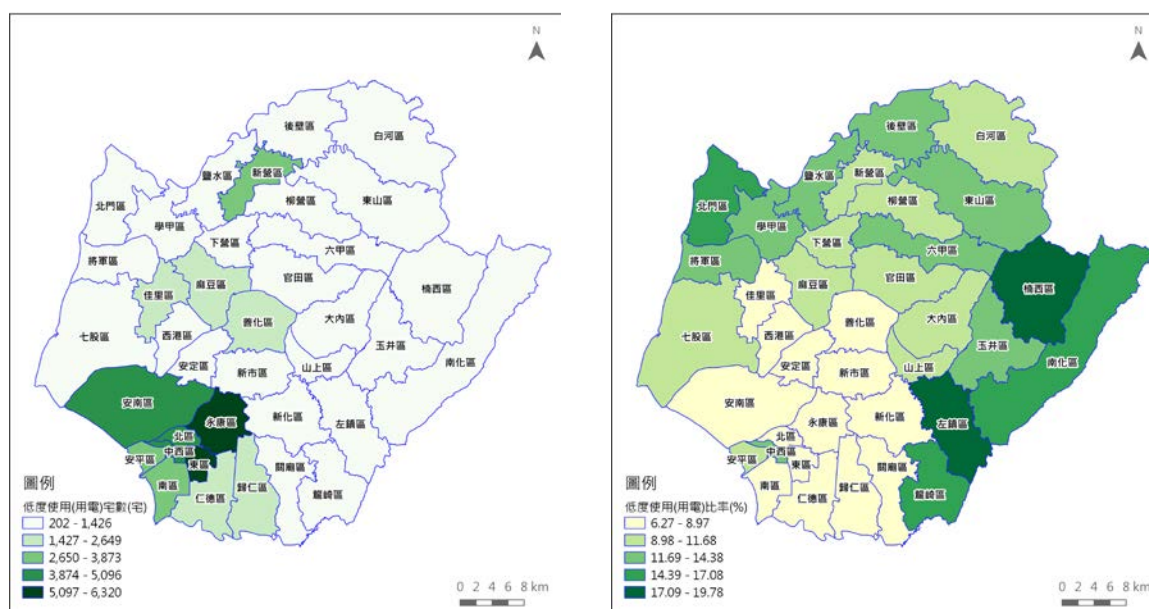


圖10 110年上半年臺南市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率分布圖

7. 高雄市各行政區低度使用(用電)住宅

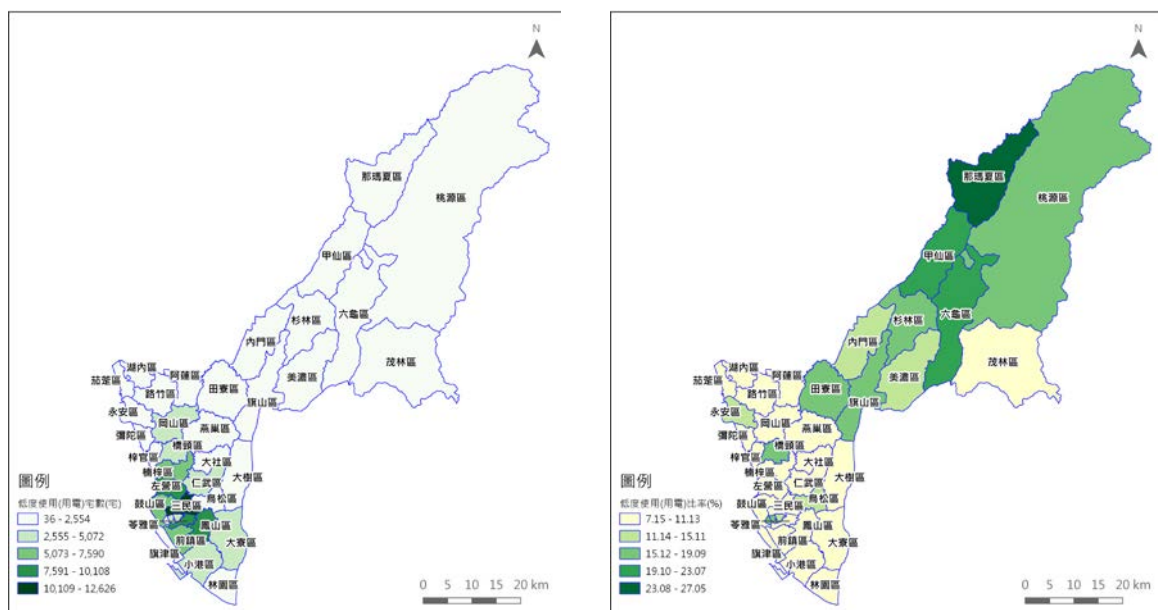
高雄市 110 年上半年度低度使用(用電)住宅宅數為 10 萬 4,739 宅，較 109 年下半年增加 4,647 宅；占房屋稅籍住宅類數量比率為 9.63%，較 109 年下半年增加 0.36 個百分點。各行政區之低度使用(用電)住宅宅數由高至低排序，前三個行政區依序為三民區(1 萬 2,626 宅)、鳳山區(1 萬 11 宅)、苓雅區(7,830 宅)。占房屋稅籍住宅類數量比率由高至低排序，前三個行政區依序為那瑪夏區(27.05%)、甲仙區(20.75%)、六龜區(19.92%)。

與 109 年下半年相較，增加部分以左營區宅數增加 1,263 宅與前金區比率增加 1.90 個百分點較多，減少部分以苓雅區宅數減少 523 宅與那瑪夏區比率減少 4.77 個百分點較多。

表12 109年下半年及110年上半年高雄市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率

單位：宅、%

地區	109年下半年		110年上半年		地區	109年下半年		110年上半年	
	宅數	比率	宅數	比率		宅數	比率	宅數	比率
全區	100,092	9.27	104,739	9.63	路竹區	1,538	8.48	1,620	8.89
三民區	11,581	8.43	12,626	9.16	大樹區	1,447	10.28	1,471	10.37
鳳山區	8,956	6.57	10,011	7.28	湖內區	1,299	10.71	1,319	10.82
苓雅區	8,353	11.56	7,830	10.82	梓官區	1,135	9.43	1,126	9.33
左營區	6,502	7.91	7,765	9.37	六龜區	1,061	19.75	1,071	19.92
楠梓區	6,334	8.10	6,807	8.61	大社區	841	6.36	955	7.18
前鎮區	7,070	9.41	6,584	8.77	燕巢區	799	8.21	820	8.37
鼓山區	6,116	10.00	6,313	10.27	茄萣區	829	8.90	728	7.79
新興區	3,793	14.17	3,919	14.54	旗津區	766	10.83	702	9.92
小港區	3,683	7.40	3,737	7.48	杉林區	667	15.79	701	16.57
橋頭區	2,854	16.77	3,340	18.63	內門區	718	15.39	689	14.72
大寮區	3,048	7.50	3,287	8.01	阿蓮區	655	7.13	659	7.15
仁武區	2,676	7.77	2,923	8.28	甲仙區	485	19.88	506	20.75
岡山區	2,685	7.70	2,727	7.80	彌陀區	451	8.28	481	8.81
前金區	2,321	14.39	2,666	16.29	永安區	436	13.29	439	13.38
鳥松區	2,156	11.50	2,315	12.32	田寮區	364	18.39	349	17.59
旗山區	2,344	15.59	2,312	15.33	那瑪夏區	219	31.82	188	27.05
林園區	2,042	8.90	2,052	8.88	桃源區	168	15.11	169	15.25
鹽埕區	2,028	16.60	1,872	15.33	茂林區	43	8.92	36	7.46
美濃區	1,629	11.51	1,624	11.43					



二、110 年第 1 季、第 2 季新建餘屋(待售)住宅統計分析結果

(一) 102 年第 3 季至 110 年第 2 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 107 年第 2 季 8 萬 82 宅達到近幾年高點後，呈緩步下降趨勢。110 年第 1 季新建餘屋(待售)住宅為 7 萬 3,685 宅，較前一季(109 年第 4 季)增加 5,213 宅(+7.61%)，較前一年同季(109 年第 1 季)減少 3,689 宅(-4.77%)。110 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅為 7 萬 54 宅，較前一季(110 年第 1 季)減少 3,631 宅(-4.93%)，較前一年同季(109 年第 2 季)減少 6,279 宅(-8.23%)。雖然 110 年第 1、2 季新建餘屋(待售)住宅均較 109 年第 4 季增加，但與前一年同季相比仍為減少，近 4 季之宅數中皆維持在 7 萬宅左右。

表13 102年第3季至110年第2季全國新建餘屋(待售)住宅宅數、與前一季比較、與前一年同季比較結果

單位：宅、%

比較方式/時間		102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4	106Q1	106Q2
新建餘屋(待售)住宅		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	75,915	75,192
前一季比較	增減數	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	2,392	-723
	增減率	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	3.25	-0.95
前一年同季比較	增減數	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	12,575	7,074
	增減率	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	19.85	10.38
比較方式/時間		106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	108Q4	109Q1	109Q2	109Q3	109Q4	110Q1	110Q2
新建餘屋(待售)住宅		72,922	74,529	78,715	80,082	78,347	75,227	78,687	78,063	78,077	78,443	77,374	76,333	71,825	68,472	73,685	70,054
前一季比較	增減數	-2,270	1,607	4,186	1,367	-1,735	-3,120	3,460	-624	14	366	-1,069	-1,041	-4,508	-3,353	5,213	-3,631
	增減率	-3.02	2.20	5.62	1.74	-2.17	-3.98	4.68	-0.79	0.02	0.47	-1.36	-1.35	-5.91	-4.67	7.61	-4.93
前一年同季比較	增減數	2,552	1,006	2,800	4,890	5,425	698	-28	-2,019	-270	3,216	-1,313	-1,730	-6,252	-9,971	-3,689	-6,279
	增減率	3.63	1.37	3.69	6.50	7.44	0.94	-0.04	-2.52	-0.34	4.28	-1.67	-2.22	-8.01	-12.71	-4.77	-8.23

註：1. 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102年第2季資料，請參閱108年總結報告書附件二。

2. 資料期110年第1季起精進資料處理(地址比對)方法，並以此精進方法重新計算109年第1季至109年第4季之新建餘屋(待售)住宅宅數；由於109年第1季至110年第2季新建餘屋(待售)住宅宅數，原方法與新方法宅數差距之比率平均僅1.11%，爰未推估108年第4季以前之數據。

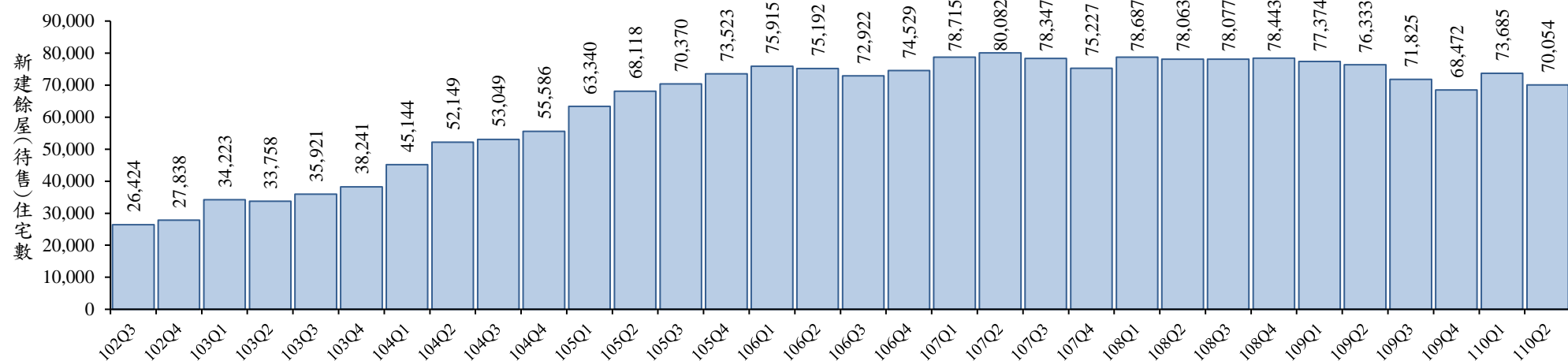


圖12 102年第3季至110年第2季新建餘屋(待售)住宅宅數長條圖

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 7,517 宅達到近幾季高點後開始逐漸減少，但仍維持在 1 萬 5 千宅左右；臺北市數量自 107 年第 4 季達到 5,415 宅後緩步減少，於 110 年第 2 季降至 3,846 宅；桃園市數量自 106 年第 1 季達到 1 萬 3,989 宅後開始緩減，於 109 年第 4 季降至 8,592 宅，但 110 年第 1 季增至 1 萬 214 宅，110 年第 2 季又減至 9,334 宅；臺中市長期呈現緩增趨勢，於 110 年第 1 季增至 1 萬 120 宅，110 年第 2 季略減至 9,681 宅；臺南市長期呈現緩增趨勢，於 110 年第 1 季增至 5,674 宅，110 年第 2 季略減為 5,615 宅；高雄市數量自 105 年第 4 季達到 1 萬 2,558 宅開始緩減，於 109 年第 4 季降至 8,091 宅，但 110 年第 1 季增至 9,394 宅，110 年第 2 季又減至 8,484 宅。

表14 104年第1季至110年第2季6直轄市新建餘屋(待售)住宅宅數

單位：宅

縣市	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	108Q4	109Q1	109Q2	109Q3	109Q4	110Q1	110Q2
新北市	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	17,517	16,820	15,394	14,732	15,241	15,240
臺北市	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	4,802	4,691	4,322	4,251	4,114	3,846
桃園市	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	11,777	11,373	10,424	8,592	10,214	9,334
臺中市	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	9,524	9,462	8,904	9,504	10,120	9,681
臺南市	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	5,444	5,702	5,481	5,083	5,674	5,615
高雄市	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	8,687	8,593	8,299	8,091	9,394	8,484

註：同表 13 註 2

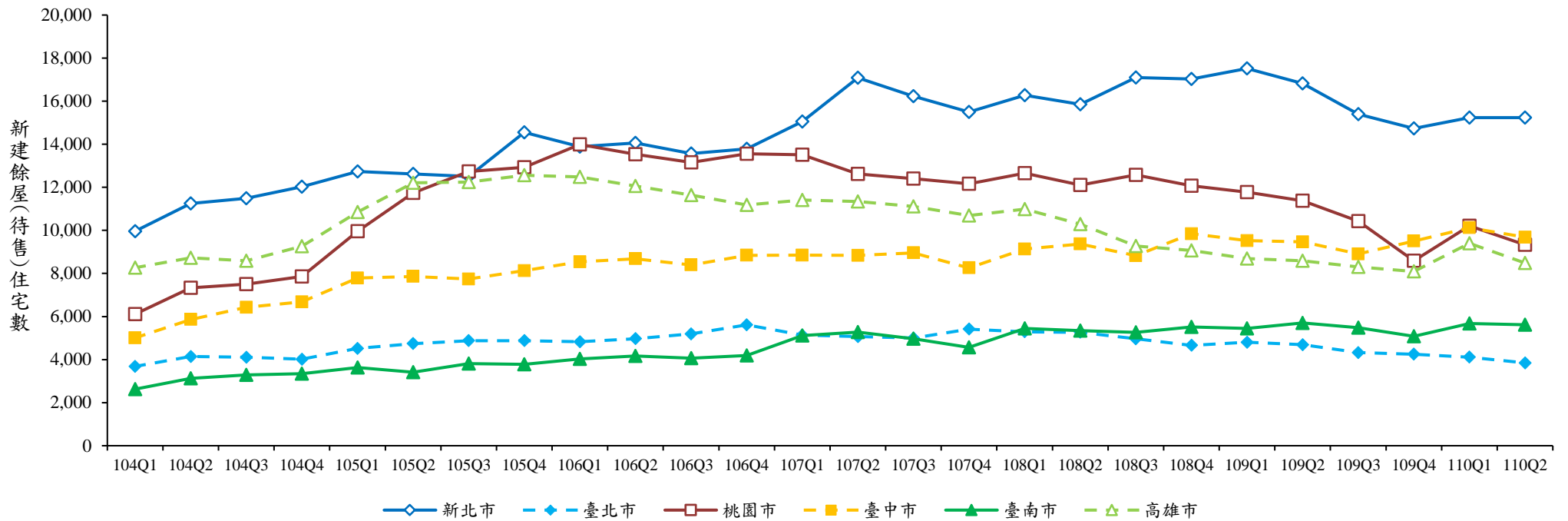


圖13 104年第1季至110年第2季6直轄市新建餘屋(待售)住宅宅數折線圖

(二) 109 年第 1 季至 110 年第 2 季全國新建餘屋(待售)住宅宅數

109 年第 1 季全國新建餘屋(待售)住宅宅數為 7 萬 7,374 宅，其後 3 季數量逐季減少，109 年第 4 季降至 6 萬 8,472 宅，而 110 年第 1 季上升至 7 萬 3,685 宅後，110 年第 2 季又下降至 7 萬 54 宅，較前一季減少 3,631 宅(-4.93%)，較前一年同季減少 6,279 宅(-8.23%)。

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、新竹縣、彰化縣、宜蘭縣，自 109 年第 1 季至 110 年第 2 季均在 2,000 宅以上。

110 年第 2 季依縣市別觀察，以新北市 1 萬 5,240 宅最多，較前一季減少 1 宅(-0.01%)，較前一年同季減少 1,580 宅(-9.39%)；臺中市 9,681 宅居次，較前一季減少 439 宅(-4.34%)，較前一年同季增加 219 宅(+2.31%)。

表15 109年第1季至110年第2季全國與各縣市新建餘屋(待售)住宅宅數及110年第2季季變動、年變動

單位：宅、%

地區	109年				110年		110年第2季季變動		110年第2季年變動	
	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	宅數	比率	宅數	比率
全國	77,374	76,333	71,825	68,472	73,685	70,054	-3,631	-4.93	-6,279	-8.23
新北市	17,517	16,820	15,394	14,732	15,241	15,240	-1	-0.01	-1,580	-9.39
臺北市	4,802	4,691	4,322	4,251	4,114	3,846	-268	-6.51	-845	-18.01
桃園市	11,777	11,373	10,424	8,592	10,214	9,334	-880	-8.62	-2,039	-17.93
臺中市	9,524	9,462	8,904	9,504	10,120	9,681	-439	-4.34	219	2.31
臺南市	5,444	5,702	5,481	5,083	5,674	5,615	-59	-1.04	-87	-1.53
高雄市	8,687	8,593	8,299	8,091	9,394	8,484	-910	-9.69	-109	-1.27
宜蘭縣	2,327	2,275	2,199	2,037	2,024	2,235	211	10.42	-40	-1.76
新竹縣	2,847	3,401	3,242	3,014	3,333	3,201	-132	-3.96	-200	-5.88
苗栗縣	2,587	2,396	2,300	2,231	2,085	1,956	-129	-6.19	-440	-18.36
彰化縣	2,677	2,564	2,517	2,313	2,549	2,481	-68	-2.67	-83	-3.24
南投縣	814	783	781	791	795	753	-42	-5.28	-30	-3.83
雲林縣	1,199	1,176	1,232	1,225	1,262	1,254	-8	-0.63	78	6.63
嘉義縣	485	510	479	455	500	502	2	0.40	-8	-1.57
屏東縣	1,067	1,021	952	932	1,059	1,068	9	0.85	47	4.60
臺東縣	172	169	169	173	176	188	12	6.82	19	11.24
花蓮縣	603	636	590	562	652	490	-162	-24.85	-146	-22.96
澎湖縣	123	128	122	124	123	124	1	0.81	-4	-3.13
基隆市	2,088	1,964	1,926	1,995	1,917	1,018	-899	-46.90	-946	-48.17
新竹市	1,751	1,700	1,580	1,432	1,443	1,616	173	11.99	-84	-4.94
嘉義市	362	471	450	469	504	517	13	2.58	46	9.77
金門縣	521	498	462	458	498	443	-55	-11.04	-55	-11.04
連江縣	-	-	-	8	8	8	-	-	8	--

(三) 110年第2季全國新建餘屋(待售)住宅屋齡屬性分析

110年第2季全國新建餘屋(待售)住宅數量，以屋齡「1年以下」之2萬1,187宅為最多。6直轄市，除臺北市以屋齡「超過1年~2年以下」宅數最多及臺南市以屋齡「超過2年~3年以下」宅數最多外，其餘4直轄市以屋齡「1年以下」宅數最多。6直轄市以外縣市，宜蘭縣、新竹縣、嘉義縣、屏東縣、臺東縣、花蓮縣、新竹市、嘉義市、金門縣皆以屋齡「1年以下」宅數最多，連江縣以屋齡「超過1年~2年以下」宅數最多，彰化縣、南投縣、雲林縣以屋齡「超過2年~3年以下」宅數最多，澎湖縣與基隆市以屋齡「超過3年~4年以下」宅數最多，苗栗縣以屋齡「超過4年~5年以下」宅數最多。

表16 110年第2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)	1年以下		超過1年 ~2年以下		超過2年 ~3年以下		超過3年 ~4年以下		超過4年 ~5年以下	
		宅數 (2)	比率 (2)/(1)	宅數 (3)	比率 (3)/(1)	宅數 (4)	比率 (4)/(1)	宅數 (5)	比率 (5)/(1)	宅數 (6)	比率 (6)/(1)
全國	70,054	21,187	30.24	14,024	20.02	16,091	22.97	9,361	13.36	9,391	13.41
新北市	15,240	4,273	28.04	2,980	19.55	3,761	24.68	2,254	14.79	1,972	12.94
臺北市	3,846	696	18.10	937	24.36	869	22.59	701	18.23	643	16.72
桃園市	9,334	3,311	35.48	1,863	19.96	2,076	22.24	1,097	11.75	987	10.57
臺中市	9,681	2,880	29.75	2,366	24.44	2,169	22.40	847	8.75	1,419	14.66
臺南市	5,615	1,475	26.27	1,348	24.01	1,522	27.11	624	11.11	646	11.50
高雄市	8,484	3,581	42.21	1,212	14.29	1,725	20.33	742	8.75	1,224	14.43
宜蘭縣	2,235	572	25.60	445	19.91	508	22.73	389	17.40	321	14.36
新竹縣	3,201	1,168	36.49	705	22.02	475	14.84	328	10.25	525	16.40
苗栗縣	1,956	471	24.08	289	14.78	397	20.30	284	14.52	515	26.33
彰化縣	2,481	565	22.77	466	18.78	644	25.97	564	22.73	242	9.75
南投縣	753	102	13.55	110	14.61	296	39.31	160	21.25	85	11.29
雲林縣	1,254	251	20.02	278	22.17	382	30.46	172	13.72	171	13.64
嘉義縣	502	145	28.89	107	21.31	102	20.32	96	19.12	52	10.36
屏東縣	1,068	328	30.71	165	15.45	325	30.43	119	11.14	131	12.27
臺東縣	188	59	31.38	20	10.64	35	18.62	56	29.79	18	9.57
花蓮縣	490	170	34.69	97	19.80	73	14.90	118	24.08	32	6.53
澎湖縣	124	8	6.45	17	13.71	2	1.61	95	76.62	2	1.61
基隆市	1,018	203	19.94	25	2.46	262	25.74	474	46.56	54	5.30
新竹市	1,616	626	38.74	420	25.99	353	21.84	85	5.26	132	8.17
嘉義市	517	171	33.08	141	27.27	71	13.73	31	6.00	103	19.92
金門縣	443	132	29.80	25	5.64	44	9.93	125	28.22	117	26.41
連江縣	8	-	-	8	100.00	-	-	-	-	-	-

(四) 109 年第 1 季至 110 年第 2 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)住宅數由 109 年第 1 季的 1 萬 7,517 宅逐季減少至 109 年第 4 季的 1 萬 4,732 宅，而 110 年第 1 季增加至 1 萬 5,241 宅後，110 年第 2 季略減為 1 萬 5,240 宅，較前一季減少 1 宅(-0.01%)，較前一年同季減少 1,580 宅(-9.39%)。

110 年第 2 季依行政區觀察，以淡水區 2,914 宅最多，較前一季減少 186 宅(-6.00%)，較前一年同季減少 951 宅(-24.61%)；板橋區 1,810 宅居次，較前一季增加 52 宅(+2.96%)，較前一年同季增加 600 宅(+49.59%)；中和區 1,636 宅居第 3，較前一季增加 93 宅(+6.03%)，較前一年同季增加 596 宅(+57.31%)。

表17 109年第1季至110年第2季新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數及110年第2季季變動、年變動

單位：宅、%

地區	109年				110年		110年第2季季變動		110年第2季年變動	
	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	宅數	比率	宅數	比率
全區	17,517	16,820	15,394	14,732	15,241	15,240	-1	-0.01	-1,580	-9.39
淡水區	4,030	3,865	3,426	3,230	3,100	2,914	-186	-6.00	-951	-24.61
板橋區	1,396	1,210	1,250	1,771	1,758	1,810	52	2.96	600	49.59
中和區	1,032	1,040	1,004	913	1,543	1,636	93	6.03	596	57.31
新莊區	2,309	2,157	1,827	1,636	1,788	1,614	-174	-9.73	-543	-25.17
汐止區	1,856	1,718	1,605	1,500	1,406	1,369	-37	-2.63	-349	-20.31
土城區	1,508	1,441	1,316	1,151	1,145	1,151	6	0.52	-290	-20.12
三重區	1,002	970	803	749	698	833	135	19.34	-137	-14.12
林口區	921	943	781	876	823	773	-50	-6.08	-170	-18.03
新店區	1,024	956	792	666	649	601	-48	-7.40	-355	-37.13
五股區	605	636	560	405	363	494	131	36.09	-142	-22.33
鶯歌區	285	252	230	225	336	447	111	33.04	195	77.38
永和區	435	361	499	416	434	393	-41	-9.45	32	8.86
蘆洲區	443	531	443	393	370	352	-18	-4.86	-179	-33.71
八里區	188	136	128	216	203	268	65	32.02	132	97.06
泰山區	58	123	131	128	169	162	-7	-4.14	39	31.71
樹林區	140	128	186	153	145	135	-10	-6.90	7	5.47
三峽區	113	184	260	162	151	133	-18	-11.92	-51	-27.72
金山區	131	131	128	120	116	114	-2	-1.72	-17	-12.98
烏來區	-	-	-	-	22	22	-	-	22	--
深坑區	33	29	16	15	15	14	-1	-6.67	-15	-51.72
萬里區	2	2	2	2	2	2	-	-	-	-
三芝區	5	5	5	3	3	1	-2	-66.67	-4	-80.00
瑞芳區	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-
貢寮區	-	1	1	1	1	1	-	-	-	-
坪林區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
平溪區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
石碇區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
石門區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
雙溪區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--

2. 臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

臺北市新建餘屋(待售)住宅數由 109 年第 1 季的 4,802 宅逐季減少至 110 年第 2 季的 3,846 宅，110 年第 2 季較前一季減少 268 宅(-6.51%)，較前一年同季減少 845 宅(-18.01%)。

110 年第 2 季依行政區觀察，以中正區 694 宅最多，較前一季增加 28 宅(+4.20%)，較前一年同季減少 86 宅(-11.03%)；中山區 495 宅居次，較前一季減少 50 宅(-9.17%)，較前一年同季減少 200 宅(-28.78%)；文山區 431 宅居第 3，較前一季減少 10 宅(-2.27%)，較前一年同季減少 165 宅(-27.68%)。

表18 109年第1季至110年第2季臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數及110年第2季季變動、年變動

單位：宅、%

地區	109年				110年		110年第2季季變動		110年第2季年變動	
	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	宅數	比率	宅數	比率
全區	4,802	4,691	4,322	4,251	4,114	3,846	-268	-6.51	-845	-18.01
中正區	788	780	735	719	666	694	28	4.20	-86	-11.03
中山區	683	695	664	578	545	495	-50	-9.17	-200	-28.78
文山區	526	596	499	447	441	431	-10	-2.27	-165	-27.68
北投區	564	545	525	447	394	388	-6	-1.52	-157	-28.81
萬華區	489	409	369	437	407	349	-58	-14.25	-60	-14.67
內湖區	479	455	412	437	346	323	-23	-6.65	-132	-29.01
大同區	225	215	207	268	386	314	-72	-18.65	99	46.05
大安區	307	282	268	332	341	308	-33	-9.68	26	9.22
士林區	302	282	265	242	212	193	-19	-8.96	-89	-31.56
松山區	167	168	148	148	163	148	-15	-9.20	-20	-11.90
南港區	108	108	83	64	111	102	-9	-8.11	-6	-5.56
信義區	164	156	147	132	102	101	-1	-0.98	-55	-35.26

3. 桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

桃園市新建餘屋(待售)住宅宅數由 109 年第 1 季的 1 萬 1,777 宅逐季減少至 109 年第 4 季的 8,592 宅，而 110 年第 1 季上升至 1 萬 214 宅後，110 年第 2 季又下降至 9,334 宅，較前一季減少 880 宅(-8.62%)，較前一年同季減少 2,039 宅(-17.93%)。

110 年第 2 季依行政區觀察，以桃園區 2,124 宅最多，較前一季減少 131 宅(-5.81%)，較前一年同季增加 101 宅(+4.99%)；中壢區 1,954 宅居次，較前一季減少 195 宅(-9.07%)，較前一年同季減少 834 宅(-29.91%)；龜山區 1,545 宅居第 3，較前一季減少 257 宅(-14.26%)，較前一年同季減少 221 宅(-12.51%)。

表19 109年第1季至110年第2季桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數及110年第2季季變動、年變動

單位：宅、%

地區	109年				110年		110年第2季季變動		110年第2季年變動	
	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	宅數	比率	宅數	比率
全區	11,777	11,373	10,424	8,592	10,214	9,334	-880	-8.62	-2,039	-17.93
桃園區	1,914	2,023	1,986	1,608	2,255	2,124	-131	-5.81	101	4.99
中壢區	2,937	2,788	2,530	2,353	2,149	1,954	-195	-9.07	-834	-29.91
龜山區	1,818	1,766	1,808	780	1,802	1,545	-257	-14.26	-221	-12.51
楊梅區	834	751	701	790	789	732	-57	-7.22	-19	-2.53
平鎮區	798	717	643	673	733	653	-80	-10.91	-64	-8.93
龍潭區	640	694	616	578	724	640	-84	-11.60	-54	-7.78
八德區	1,340	1,167	879	690	614	597	-17	-2.77	-570	-48.84
觀音區	484	508	435	380	419	417	-2	-0.48	-91	-17.91
大園區	334	353	303	290	297	274	-23	-7.74	-79	-22.38
大溪區	352	301	273	232	213	207	-6	-2.82	-94	-31.23
蘆竹區	259	235	191	161	152	129	-23	-15.13	-106	-45.11
新屋區	67	70	59	57	67	62	-5	-7.46	-8	-11.43
復興區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--

4. 新竹縣、市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數

新竹市新建餘屋(待售)住宅數在 109 年第 1 季及第 2 季皆在 1,700 宅以上，109 年第 3 季至 110 年第 1 季則相對較低，各季之宅數皆維持在 1,400 至 1,600 宅之間，110 年第 2 季為 1,616 宅，較前一季增加 173 宅(+11.99%)，較前一年同季減少 84 宅(-4.94%)。

新竹縣新建餘屋(待售)住宅宅數自 109 年第 1 季之 2,847 宅增加至 109 年第 2 季之 3,401 宅後，各季之宅數約維持在 3,000 至 3,400 宅之間，110 年第 2 季為 3,201 宅，較前一季減少 132 宅(-3.96%)，較前一年同季減少 200 宅(-5.88%)。

110 年第 2 季依行政區觀察，以竹北市 1,506 宅最多，較前一季減少 104 宅(-6.46%)，較前一年同季減少 213 宅(-12.39%)；湖口鄉 605 宅居次，較前季減少 82 宅(-11.94%)，較前一年同季減少 67 宅(-9.97%)；竹東鎮 321 宅居第 3，較前一季減少 26 宅(-7.49%)，較前一年同季減少 71 宅(-18.11%)。

表20 109年第1季至110年第2季新竹縣、市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數及110年第2季季變動、年變動

單位：宅、%

地區	109年				110年		110年第2季季變動		110年第2季年變動	
	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	宅數	比率	宅數	比率
新竹縣市全區	4,598	5,101	4,822	4,446	4,776	4,817	41	0.86	-284	-5.57
新竹市	1,751	1,700	1,580	1,432	1,443	1,616	173	11.99	-84	-4.94
新竹縣全區	2,847	3,401	3,242	3,014	3,333	3,201	-132	-3.96	-200	-5.88
竹北市	1,527	1,719	1,548	1,412	1,610	1,506	-104	-6.46	-213	-12.39
湖口鄉	519	672	674	619	687	605	-82	-11.94	-67	-9.97
竹東鎮	174	392	355	338	347	321	-26	-7.49	-71	-18.11
新豐鄉	319	301	264	264	234	310	76	32.48	9	2.99
新埔鎮	126	122	222	214	228	236	8	3.51	114	93.44
芎林鄉	48	48	46	47	86	81	-5	-5.81	33	68.75
關西鎮	60	72	61	50	47	53	6	12.77	-19	-26.39
寶山鄉	50	53	51	49	49	47	-2	-4.08	-6	-11.32
橫山鄉	7	5	5	6	25	22	-3	-12.00	17	340.00
北埔鄉	15	15	14	13	18	18	-	-	3	20.00
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 109 年第 1 季 9,524 宅減至 109 年第 3 季 8,904 宅之後，接連 2 季遞增，109 年第 4 季為 9,504 宅，110 年第 1 季為 1 萬 120 宅，而 110 年第 2 季減至 9,681 宅，較前一季減少 439 宅(-4.34%)，較前一年同季增加 219 宅(+2.31%)。

110 年第 2 季依行政區觀察，以南屯區 1,826 宅最多，較前一季減少 49 宅(-2.61%)，較前一年同季增加 104 宅(+6.04%)；北屯區 1,571 宅居次，較前一季減少 45 宅(-2.78%)，較前一年同季減少 101 宅(-6.04%)；西屯區 1,171 宅居第 3，較前一季增加 6 宅(+0.52%)，較前一年同季減少 131 宅(-10.06%)。

表21 109年第1季至110年第2季臺中市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數及110年第2季季變動、年變動

單位：宅、%

地區	109年				110年		110年第2季季變動		110年第2季年變動	
	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	宅數	比率	宅數	比率
全區	9,524	9,462	8,904	9,504	10,120	9,681	-439	-4.34	219	2.31
南屯區	1,777	1,722	1,614	1,929	1,875	1,826	-49	-2.61	104	6.04
北屯區	1,760	1,672	1,326	1,451	1,616	1,571	-45	-2.78	-101	-6.04
西屯區	1,482	1,302	1,293	1,318	1,165	1,171	6	0.52	-131	-10.06
大里區	737	826	721	636	852	734	-118	-13.85	-92	-11.14
清水區	258	303	283	462	550	486	-64	-11.64	183	60.40
豐原區	432	480	477	487	503	485	-18	-3.58	5	1.04
烏日區	244	342	349	368	436	424	-12	-2.75	82	23.98
太平區	311	296	429	461	447	415	-32	-7.16	119	40.20
南區	388	390	369	319	298	293	-5	-1.68	-97	-24.87
東區	140	137	144	158	341	288	-53	-15.54	151	110.22
梧棲區	133	148	158	232	269	279	10	3.72	131	88.51
北區	315	328	313	306	311	275	-36	-11.58	-53	-16.16
沙鹿區	432	359	333	309	304	274	-30	-9.87	-85	-23.68
龍井區	240	251	241	234	258	262	4	1.55	11	4.38
西區	195	203	196	192	226	198	-28	-12.39	-5	-2.46
潭子區	90	88	87	105	138	145	7	5.07	57	64.77
霧峰區	110	108	102	92	138	109	-29	-21.01	1	0.93
神岡區	47	67	63	62	58	92	34	58.62	25	37.31
大雅區	98	94	86	57	88	89	1	1.14	-5	-5.32
大甲區	108	103	83	83	88	81	-7	-7.95	-22	-21.36
后里區	60	58	54	51	50	69	19	38.00	11	18.97
東勢區	37	40	40	39	45	53	8	17.78	13	32.50
大肚區	97	96	94	107	27	26	-1	-3.70	-70	-72.92
中區	2	20	19	16	15	15	-	-	-5	-25.00
外埔區	27	27	26	26	10	12	2	20.00	-15	-55.56
大安區	2	2	4	4	7	6	-1	-14.29	4	200.00
新社區	2	-	-	-	5	3	-2	-40.00	3	--
和平區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
石岡區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--

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 109 年第 1 季 5,444 宅增至 109 年第 2 季 5,702 宅後，連 2 季減少至 109 年第 4 季之 5,083 宅，而 110 年回升到 5,600 宅以上，110 年第 2 季為 5,615 宅，較前一季減少 59 宅(-1.04%)，較前一年同季減少 87 宅(-1.53%)。

110 年第 2 季依行政區觀察，以永康區 758 宅最多，較前一季減少 31 宅(-3.93%)，較前一年同季減少 130 宅(-14.64%)；安南區 712 宅居次，較前一季增加 84 宅(+13.38%)，較前一年同季增加 119 宅(+20.07%)；善化區 618 宅居第 3，較前一季減少 20 宅(-3.13%)，較前一年同季減少 4 宅(-0.64%)。

表22 109年第1季至110年第2季臺南市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數及110年第2季季變動、年變動

單位：宅、%

地區	109年				110年		110年第2季季變動		110年第2季年變動	
	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	宅數	比率	宅數	比率
全區	5,444	5,702	5,481	5,083	5,674	5,615	-59	-1.04	-87	-1.53
永康區	907	888	809	771	789	758	-31	-3.93	-130	-14.64
安南區	530	593	626	556	628	712	84	13.38	119	20.07
善化區	549	622	569	565	638	618	-20	-3.13	-4	-0.64
南區	211	286	290	288	415	410	-5	-1.20	124	43.36
東區	431	432	413	401	386	405	19	4.92	-27	-6.25
中西區	344	322	274	212	365	385	20	5.48	63	19.57
北區	292	356	333	320	305	294	-11	-3.61	-62	-17.42
安平區	461	432	397	325	299	256	-43	-14.38	-176	-40.74
新市區	309	285	267	246	262	248	-14	-5.34	-37	-12.98
仁德區	129	222	209	191	193	188	-5	-2.59	-34	-15.32
歸仁區	119	148	132	111	167	164	-3	-1.80	16	10.81
佳里區	134	110	120	135	158	140	-18	-11.39	30	27.27
麻豆區	192	181	178	158	152	140	-12	-7.89	-41	-22.65
新營區	126	132	124	104	106	111	5	4.72	-21	-15.91
安定區	116	112	115	112	108	99	-9	-8.33	-13	-11.61
關廟區	78	78	69	84	80	90	10	12.50	12	15.38
柳營區	77	76	92	81	81	86	5	6.17	10	13.16
西港區	41	50	82	68	79	80	1	1.27	30	60.00
六甲區	48	47	40	30	94	71	-23	-24.47	24	51.06
學甲區	66	64	64	62	71	67	-4	-5.63	3	4.69
新化區	35	49	55	48	57	65	8	14.04	16	32.65
鹽水區	45	50	64	59	66	47	-19	-28.79	-3	-6.00
官田區	87	30	34	31	32	39	7	21.88	9	30.00
將軍區	34	35	35	32	30	30	-	-	-5	-14.29
白河區	9	30	40	34	32	29	-3	-9.38	-1	-3.33
山上區	17	17	16	15	22	22	-	-	5	29.41
七股區	3	3	3	3	20	14	-6	-30.00	11	366.67
下營區	15	15	8	8	8	13	5	62.50	-2	-13.33
東山區	18	18	7	13	13	13	-	-	-5	-27.78
楠西區	8	7	7	6	5	8	3	60.00	1	14.29
玉井區	11	10	8	8	8	8	-	-	-2	-20.00
後壁區	2	2	1	6	5	5	-	-	3	150.00
北門區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
南化區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
大內區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
左鎮區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
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)住宅數由 109 年第 1 季的 8,687 宅逐季減少至 109 年第 4 季的 8,091 宅，110 年第 1 季則增加至 9,394 宅，110 年第二季又減少至 8,484 宅，較前一季減少 910 宅(-9.69%)，較前一年同季減少 109 宅(-1.27%)。

110 年第 2 季依行政區觀察，以鳳山區 1,373 宅最多，較前一季減少 283 宅(-17.09%)，較前一年同季增加 834 宅(+154.73%)；三民區 1,234 宅居次，較前一季減少 396 宅(-24.29%)，較前一年同季減少 312 宅(-20.18%)；左營區 1,120 宅居第 3，較前一季減少 282 宅(-20.11%)，較前一年同季減少 459 宅(-29.07%)。

表23 109年第1季至110年第2季高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數及110年第2季季變動、年變動

單位：宅、%

地區	109年				110年		110年第2季季變動		110年第2季年變動	
	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	宅數	比率	宅數	比率
全區	8,687	8,593	8,299	8,091	9,394	8,484	-910	-9.69	-109	-1.27
鳳山區	488	539	585	726	1,656	1,373	-283	-17.09	834	154.73
三民區	1,543	1,546	1,475	1,272	1,630	1,234	-396	-24.29	-312	-20.18
左營區	1,590	1,579	1,385	1,427	1,402	1,120	-282	-20.11	-459	-29.07
橋頭區	70	88	226	404	400	737	337	84.25	649	737.50
楠梓區	1,363	1,133	1,074	947	825	670	-155	-18.79	-463	-40.86
仁武區	437	456	408	438	428	605	177	41.36	149	32.68
前金區	285	268	249	218	237	419	182	76.79	151	56.34
苓雅區	502	566	480	416	461	368	-93	-20.17	-198	-34.98
鼓山區	926	903	847	726	544	365	-179	-32.90	-538	-59.58
前鎮區	273	253	229	217	383	309	-74	-19.32	56	22.13
小港區	337	353	356	356	302	300	-2	-0.66	-53	-15.01
岡山區	70	85	147	145	162	158	-4	-2.47	73	85.88
大寮區	102	100	105	96	204	105	-99	-48.53	5	5.00
鳥松區	135	139	130	114	124	101	-23	-18.55	-38	-27.34
新興區	88	116	111	102	98	92	-6	-6.12	-24	-20.69
大樹區	57	77	75	86	94	89	-5	-5.32	12	15.58
路竹區	73	74	80	71	90	84	-6	-6.67	10	13.51
鹽埕區	118	67	67	66	65	65	-	-	-2	-2.99
林園區	21	27	36	40	49	52	3	6.12	25	92.59
燕巢區	13	13	48	48	49	52	3	6.12	39	300.00
湖內區	46	49	48	45	48	47	-1	-2.08	-2	-4.08
美濃區	48	45	44	42	37	42	5	13.51	-3	-6.67
梓官區	29	34	23	21	35	32	-3	-8.57	-2	-5.88
大社區	31	51	39	35	35	31	-4	-11.43	-20	-39.22
阿蓮區	15	14	14	13	13	13	-	-	-1	-7.14
旗山區	12	10	10	11	11	9	-2	-18.18	-1	-10.00
永安區	5	5	5	6	6	6	-	-	1	20.00
彌陀區	-	-	-	-	4	4	-	-	4	--
茄萣區	10	3	3	3	2	2	-	-	-1	-33.33
內門區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
六龜區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
旗津區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
杉林區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
桃源區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
田寮區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
甲仙區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
茂林區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--
那瑪夏區	-	-	-	-	-	-	-	--	-	--

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住宅類資料勾稽

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，得財政部房屋稅籍住宅類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，可參考內政部不動產資訊平台「低度及待售住宅」網頁之「名詞定義及資料操作過程說明」，以進一步了解相關細節。

(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 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，計算出各鄉鎮市區之低度使用(用電)住宅比率後(以實際勾稽之低度使用(用電)宅數除以實際勾稽總數)，再依鄉鎮市區的房屋稅籍住宅類總數乘上低度使用(用電)住宅比率得出推估後的低度使用(用電)住宅宅數，最後以此加總計算縣市及全國的低度使用(用電)住宅宅數。

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、房屋稅籍住宅類資料相互勾稽後，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，可參考內政部不動產資訊平台「低度及待售住宅」網頁之「名詞定義及資料操作過程說明」，以進一步了解相關細節。

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」及臺灣電力股份有限公司網站「電冰箱節約用電²」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

² 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)

林志勳之「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 年單臺年耗用電量分別為 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「房屋稅籍住宅類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 vacant house 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，然因本案房屋稅籍住宅類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臺電度數 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臺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)住宅比率數值一定較年底為低呢？也不全然是如此。以本案 108 年、109 年及 110 年上半年數據舉例，108 年、109 年上半年、109 年下半年及 110 年上半年之低度使用(用電)住宅比率，分別為 9.40%、9.30%、9.23%及 9.13%，可看出低度使用(用電)住宅比率有續降的趨勢；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。

九、新建餘屋(待售)宅數計算是否有納入合宜住宅、社會住宅？

新建餘屋(待售)住宅最主要的目的在於統計出住宅市場上，屋齡 5 年內之新建住宅中「具有銷售意圖但尚未銷售之住宅」。近年政府政策上有推動合宜住宅、社會住宅等內容，未來也會陸續為市場上帶來大量的供給，但前述因政策推動所提供之住宅，不算是「具有銷售意圖但尚未銷售」者，多半為只租不售的狀態，非屬本案研究之新建餘屋(待售)宅數的統計範疇，故該類住宅應剔除。

有關合宜住宅部分，全臺共計有 2 處合宜住宅，分別為「桃園機場捷運 A7 站合宜住宅」及「板橋浮洲合宜住宅」，其中桃園市龜山區之合宜住宅(桃園機場捷運 A7 站合宜住宅)已於 109 年下半年被剔除，因其在閉鎖期內不得轉售買賣，且已超過本案之屋齡 5 年新建之定義；而新北市板橋區之合宜住宅(板橋浮洲合宜住宅)經檢視並未納入本案之新建餘屋(待售)住宅，故本案新建餘屋(待售)住宅中已無任何合宜住宅之物件。

此外，社會住宅的持有人皆為政府單位或是公法人組織，故在本案每季獲取的地籍資料中已先行排除，本案僅採納「私法人、銀行法人」持有者作為每季新增之新建餘屋(待售)住宅，故未來新增的社會住宅亦不會納入。

附錄三、精進地址比對方式及對低度使用(用電)住宅資料、新建 餘屋(待售)住宅資料影響之說明

一、110 年取得「全國地址母體資料庫」精進地址比對方式

因內政部於 110 年中建置「全國地址母體資料庫」，可更精準地以「標準化地址欄位」進行不同資料庫間的勾稽。為避免「地址模糊比對」可能導致的錯誤，故自資料期 110 年上半年起，本案使用「全國地址母體資料庫」進行地址的標準化與資料勾稽。

110 年資料處理過程中，在原始資料來源、操作型定義、低度使用(用電)住宅比率及宅數統計方式，與往年均相同，僅資料勾稽方式不同(詳見附表 1)。新方法係將「房屋稅籍住宅類資料」、「台電用電資料」的原始地址欄位與「全國地址母體資料庫」比對後，取得前述兩類資料「標準化地址欄位」，再進行後續的資料勾稽與低度使用(用電)統計。(詳見附圖 1)

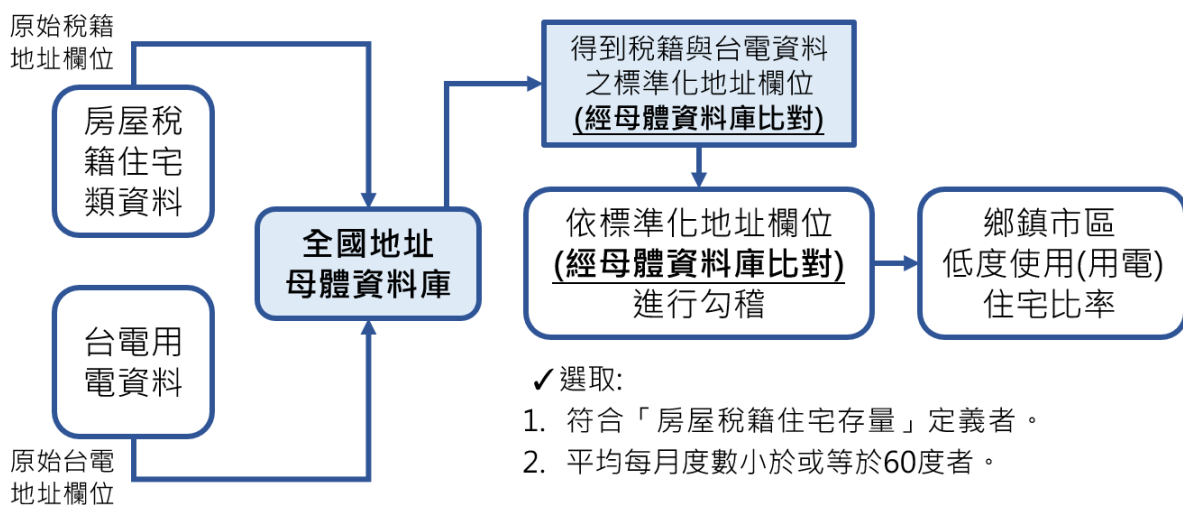
經標準化後的地址欄位，其精準度與完整度更高，因為「全國地址母體資料庫」在地址清整和建置過程中，納入異體字處理(如：「山脚村」同「山腳村」、「公館鄉」同「公館鄉」)，統一同一建物在不同原始資料地址寫法不一情形，亦針對「路街巷弄號之樓室」地址的結構化拆解，使地址書寫更具一致性。整體而言，有助於「房屋稅籍住宅類資料」、「台電用電資料」勾稽。

以 109 年底為例(房屋稅籍住宅類總數為 886 萬 5,220 宅)，採用相同資料、操作型定義、低度使用(用電)住宅比率與宅數統計方式的前提下，改以「全國地址母體資料庫」進行地址標準化後，整體勾稽成功筆數從 773 萬 7,358 筆(原方法)提升至 798 萬 6,224 筆(新方法)，並改善過往地址勾稽錯誤情形。(詳見附表 1)

附表 1 原方法及新方法之低度使用(用電)住宅計算方式差異說明

項目	低度使用(用電)住宅計算方式	
	資料期 109 年(含)以前	資料期 110 年(含)以後
原始資料來源	兩者相同。皆係以台電用電資料及房屋稅籍住宅類資料為主。	
操作型定義	兩者相同。皆依照過往操作型定義進行資料篩選與處理。	
資料勾稽方式	自行將地址標準化後，再依標準化欄位進行勾稽。其中大部分資料(占總體 73.11%)採用地址精準比對；而對於地址缺漏或不明者(占總體 26.89%)，採用地址模糊比對。	依「全國地址母體資料庫」進行地址標準化，再依標準化欄位進行勾稽。皆採用地址精準比對。
低度使用(用電)住宅比率與宅數統計方式	兩者相同。皆係計算出各鄉鎮市區之低度使用(用電)住宅比率後(以實際勾稽之低度使用(用電)宅數除以實際勾稽總數)，再依房屋稅籍住宅類總數乘上鄉鎮市區的低度使用(用電)住宅比率得出推估後的低度使用(用電)宅數，最後以此加總計算縣市及全國的低度使用(用電)宅數。	

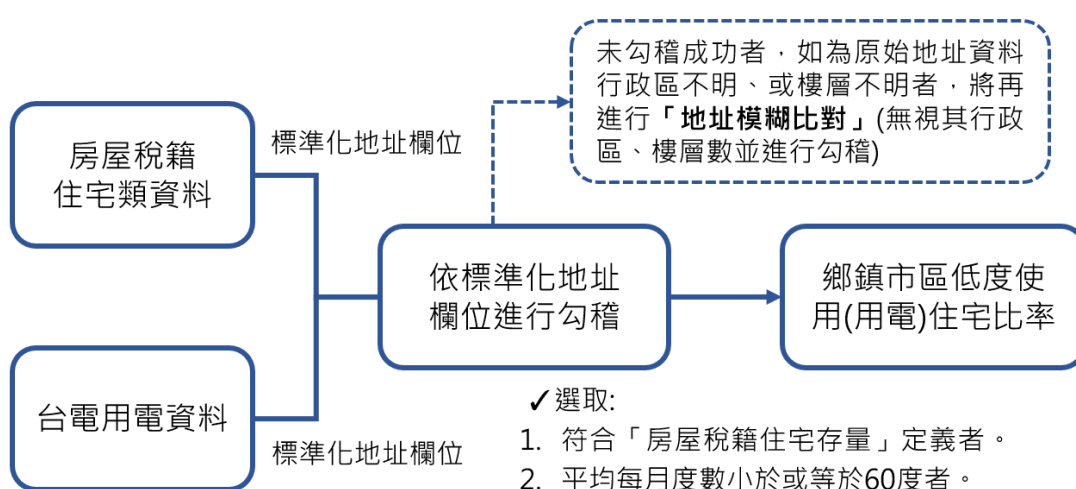
註：詳細資料勾稽及計算過程，詳內政部不動產資訊平台「低度及待售住宅」網頁之「名詞定義及資料操作過程說明」。



附圖 1 房屋稅籍住宅類資料與台電用電資料勾稽流程(新方法)

二、比對 108 年至 109 年原方法與新方法之低度使用(用電)住宅清冊，發現原方法存在地址勾稽結果不一致情形

本案低度使用(用電)住宅計算，係利用「房屋稅籍住宅類資料」、「台電用電資料」勾稽計算而得，也就是分別將「房屋稅籍住宅類資料」的原始地址欄位與「台電用電資料」的原始地址欄位進行地址標準化後，透過兩資料庫標準化後之「地址」欄位進行資料勾稽，篩選出每月用電度數小於等於 60 度者(並符合住宅存量定義者)判定為低度使用(用電)住宅，進而計算出各鄉鎮市區之低度使用(用電)住宅比率。



附圖 2 房屋稅籍住宅類資料與台電用電資料勾稽流程(原方法)

在地址標準化過程中，將中文地址內含之數字及中文數字全/半型之寫法予以統一，並剔除中文地址中無意義之特殊符號或空格。但因地址重編、地址罕見字、誤植、異動更正或是各資料單位地址填寫方法不一等情形，仍導致錯誤產生。此外，「台電用電資料」地址不明或不完整的部分(行政區不明、或樓層不明者)，則採用「地址模糊比對」(見附圖 2)，例如台電資料樓層撰寫不明者，過往操作會排除樓層數後進行勾稽，但此方式可能使得資料庫勾稽時發生誤植。與原資料比對後，發現勾稽後資料存在樓層錯列、同一電表被多個稅籍住宅地址(不同樓層)共用，以及村里名稱不一致等情形。(詳見附表 2)

附表 2 原方法「房屋稅籍住宅類資料」與「台電用電資料」勾稽後之
錯誤樣態類型與說明

勾稽錯誤樣態	舉例說明	
樓層錯列	房屋稅籍住宅類資料地址	勾稽後對應的電表地址
	基隆市暖暖區 XX 街 5 巷 7 號 2 樓	XX 街 5 巷 7 號 1 樓
	基隆市暖暖區 XX 街 5 巷 7 號 3 樓	XX 街 5 巷 7 號 2 樓
	基隆市暖暖區 XX 街 5 巷 7 號 4 樓	XX 街 5 巷 7 號 3 樓
	說明：因部分台電用電資料之地址缺乏行政區欄位，採用地址模糊比對勾稽後之資料，出現房屋稅籍住宅類資料地址與所對應的電表地址出現樓層錯列情形。	
同一電表被多個稅籍住宅地址(不同樓層)共用	房屋稅籍住宅類資料地址	勾稽後對應的電表地址
	臺北市萬華區 XX 路 10 巷 9 號	萬華區 XX 路 10 巷 9 號 1 樓
	臺北市萬華區 XX 路 10 巷 9 號之 1	
	臺北市萬華區 XX 路 10 巷 9 號之 2	
說明：房屋稅籍住宅類與台電用電資料勾稽過程中，「萬華區 XX 路 10 巷 9 號之 1」及「萬華區 XX 路 10 巷 9 號之 2」該些住宅有屬於自己的電表，但電表住址僅寫「XX 路 10 巷 9 號 2 樓」及「XX 路 10 巷 9 號 3 樓」，缺少「9 號之 1」、「9 號之 2」等更一致的地址寫法。依據原方法資料勾稽邏輯，這類資料會採用「地址模糊比對」，導致「XX 路 10 巷 9 號 1 樓」的電表會被錯誤勾稽到「9 號之 1」、「9 號之 2」的住宅，結果就是這 3 戶住宅均被視為成功勾稽到台電電表，但對應的並非真實電表，且造成同一電表被多個稅籍住宅地址共用的情形。		
村里名稱不一致	房屋稅籍住宅類資料地址	勾稽後對應的電表地址
	苗栗縣頭屋鄉 OO 村 100 號	頭屋鄉 XX 村 100 號
	說明：多數偏遠鄉村地區之地址可能無路街名，或是村里名稱屬罕見字，導致電子檔中之村里名稱無法正確顯示而無法辨識。依據原方法資料勾稽邏輯採用「地址模糊比對」，會先忽略村里名稱強制勾稽，造成扣除村里後的地址相同，但村里名稱不一的情況。	

附表中所列地址為舉例所需，不代表真實地址。

三、比對原方法與新方法低度使用(用電)住宅差異，判斷該錯誤屬於延續性錯誤

本案逐一拆解原方法之錯誤樣態與資料，以了解過往的錯誤是否為延續性錯誤，也就是不同時點勾稽錯誤的資料，是否皆為同一批資料。以 108 年底資料為比較基準，比較錯誤資料在 109 年上半年、109 年下半年是否均為錯誤的情況。並計算「連續三個時間點都有錯誤者」占「108 年底資料有錯誤者」之比率，發現同一筆錯誤資料在三個時點均錯誤的比率，全國約 94%，各縣市約九成。

且再細分有錯誤者之屋齡，基本上臺北市以「超過 30~40 年以下」為大宗，其餘各縣市皆以「超過 20~30 年以下」為主，故可知過往勾稽中發生偏誤者，多半為較早期建造之住宅，對部分低度使用(用電)住宅分析結果造成影響。

四、新方法提高多數縣市勾稽率，對個別縣市低度使用(用電)住宅比率影響不同

為比對原方法與新方法在勾稽率、低度使用(用電)住宅比率有何差異，本案就 108 年、109 年上半年、109 年下半年三個時點資料，同時以原方法與新方法進行統計。由附表 3 可看出，大部分縣市之勾稽率皆為上升，其中連江縣略為下降，主要是因連江縣有部分地址村里名稱不明，使用原方法勾稽資料時，因放寬地址比對標準而有較高的勾稽率。而新方法之低度使用(用電)住宅比率，各縣市則大多為下降，僅基隆市、新北市微幅上升。

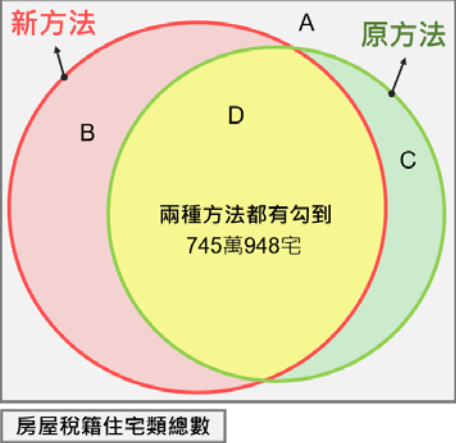
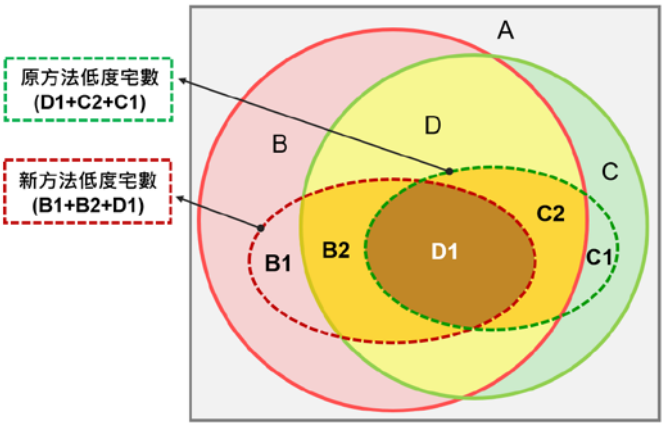
以 109 年底資料為例，檢視原方法及新方法的勾稽總數、勾稽低度使用(用電)宅數(詳見附表 4)，可以發現造成新方法在多數縣市勾稽率提高，但低度使用(用電)住宅比率下降之原因在於「實際非低度使用(用電)住宅，卻被誤判為低度使用(用電)宅」之數量，多於「實際為低度使用(用電)宅，卻被誤判為非低度使用(用電)宅」之數量。

附表 3 108 年至 109 年原方法及新方法勾稽率與低度使用(用電)住宅比率綜整表

單位：%

年度	108 年				109 年上半年				109 年下半年			
	原方法		新方法		原方法		新方法		原方法		新方法	
地區	勾稽率	低度率	勾稽率	低度率	勾稽率	低度率	勾稽率	低度率	勾稽率	低度率	勾稽率	低度率
全國	86.60	10.17	89.63	9.40	86.63	10.05	89.59	9.30	87.28	9.96	90.08	9.23
新北市	86.72	8.41	91.98	8.37	86.77	7.99	91.99	8.00	90.30	7.98	94.55	7.99
臺北市	90.50	7.41	94.05	6.83	90.48	7.50	93.89	6.94	90.70	7.50	94.05	6.95
桃園市	90.50	10.59	92.79	10.06	90.67	10.04	92.90	9.56	90.60	9.99	92.91	9.45
臺中市	87.71	8.94	92.28	8.44	87.80	8.91	92.27	8.40	87.54	8.82	92.12	8.33
臺南市	85.98	9.64	89.01	8.76	85.83	9.59	88.79	8.78	85.88	9.38	88.90	8.58
高雄市	89.56	10.06	91.20	9.29	89.46	10.17	91.08	9.41	89.34	10.03	91.05	9.27
宜蘭縣	88.83	16.70	89.84	15.94	88.76	16.59	89.73	15.85	88.84	16.29	89.89	15.61
新竹縣	90.03	10.76	90.10	9.34	90.09	10.57	90.17	9.26	90.25	10.30	90.26	8.90
苗栗縣	85.35	14.98	84.99	11.99	85.59	14.64	85.23	11.68	85.15	14.57	85.08	11.85
彰化縣	80.73	11.51	81.65	9.74	80.95	11.51	81.65	9.76	81.06	11.50	81.72	9.70
南投縣	80.86	12.37	82.40	11.34	80.74	12.41	82.24	11.33	80.83	12.31	82.38	11.28
雲林縣	77.98	14.63	78.12	12.26	78.03	14.91	78.25	12.38	78.07	14.79	78.28	12.39
嘉義縣	69.65	14.17	76.31	11.34	69.77	14.33	76.27	11.46	69.88	14.13	76.47	11.34
屏東縣	80.18	11.15	78.78	9.79	80.33	11.03	78.82	9.66	80.15	11.01	78.66	9.68
臺東縣	66.34	14.46	72.38	13.67	66.15	14.71	72.09	13.88	66.65	15.02	72.48	14.09
花蓮縣	82.09	13.71	86.54	12.88	82.24	13.88	86.56	13.04	82.23	13.72	86.63	12.91
澎湖縣	77.77	13.24	78.51	9.30	77.81	13.17	79.10	9.61	77.57	13.49	79.04	9.60
基隆市	83.44	12.31	91.91	12.54	83.21	12.08	91.72	12.47	83.12	11.76	91.88	12.21
新竹市	93.25	9.69	93.25	9.40	93.18	9.44	93.32	9.21	93.45	9.27	92.94	9.26
嘉義市	90.06	11.49	90.76	10.86	89.86	11.38	90.57	10.80	90.80	11.02	90.83	10.82
金門縣	82.85	17.39	88.05	17.26	83.83	18.45	88.21	18.43	83.82	18.13	88.32	17.98
連江縣	92.68	12.45	86.50	12.79	92.60	12.38	86.41	12.88	92.65	12.14	86.29	12.04

附表 4 原方法及新方法資料勾稽結果差異說明

原方法及新方法之勾稽總數(以 109 年底資料為例)	說明
	<p>以 109 年底資料為例，整體房屋稅籍住宅類總數有 886 萬 5,220 宅(A+B+C+D)。而無論原方法或是新方法皆無法成功勾稽者有 59 萬 2,586 宅(A)；兩種方法皆有勾稽成功者有 745 萬 948 宅(D)(圖示黃色交集部分)。</p>
<p>房屋稅籍住宅類總數(A+B+C+D)【886 萬 5,220 宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 稅籍與台電未能勾稽者(A)【59 萬 2,586 宅】 • 兩者皆有勾稽成功(D)【745 萬 948 宅】 	
<p>新方法勾稽總數(B+D)【798 萬 6,224 宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 僅新方法有勾稽成功(B)【53 萬 5,276 宅】 	<p>部分稅籍住宅僅有新方法成功勾稽(B)(圖示紅色部分)</p>
<p>原方法勾稽總數(C+D)【773 萬 7,358 宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 僅原方法有勾稽成功(C)【28 萬 6,410 宅】 	<p>部分稅籍住宅僅有原方法成功勾稽(C)(圖示綠色部分)</p>
原方法及新方法之低度使用(用電)住宅宅數總數	說明
	<p>圖示之虛線紅圈(新方法統計之低度使用(用電)住宅宅數)、虛線綠圈(原方法統計之低度使用(用電)住宅宅數)相異之處，即為兩種方法之低度使用(用電)住宅宅數判定不同的地方，主要差異在於(B1、B2、C1、C2之區塊)。</p> <p>當「C1+C2」之數量大於「B1+B2」之數量時，就會造成整體低度使用(用電)住宅宅數下降的情形。</p>
<p>兩者都有勾到且都認為是低度使用(用電)住宅(D1)【59 萬 7,246 宅】</p>	
<p>新方法勾稽之低度者與原方法的差異：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 僅新方法有勾到、且新方法認為是低度使用(用電)住宅(B1)【5 萬 5,831 宅】 • 兩者皆勾到，新方法認為是低度使用(用電)住宅、但原方法認為非低度使用(用電)住宅(B2)【7 萬 2,497 宅】(出現之三種錯誤樣態，詳附表 2 說明) 	
<p>原方法勾稽之低度者與新方法的差異：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 僅原方法有勾到、且原方法認為是低度使用(用電)住宅(C1)【4 萬 1,250 宅】 • 兩者皆勾到，新方法認為非低度使用(用電)住宅、但原方法認為是低度使用(用電)住宅(C2)【11 萬 8,512 宅】(出現之三種錯誤樣態，詳附表 2 說明) 	

五、低度使用(用電)住宅長期資料銜接及回推調整方法

(一) 低度使用(用電)住宅比率與宅數推估限制

因本案為長期統計發布案，為利與過往數據銜接與趨勢觀察，故以新方法與當時原有資料進行統計，目前已完成 108 年度、109 年度(上、下半年)之資料。惟 107 年(含)以前之原始資料已無法取得(礙於資安議題故過往資料須定期銷毀)，導致無法以新方法與當時之原有資料重新統計，僅能以統計方式進行推估 98 年至 107 年之低度使用(用電)住宅比率與低度使用(用電)住宅宅數，供各界人士參考。

(二) 98 年至 107 年低度使用(用電)住宅比率與宅數推估試算

因發現過往錯誤者屬延續性錯誤(即不同時點勾稽錯誤的資料，大多為同一批資料)，加上考量各鄉鎮市區之差異不同，本案採取「比值推估法」進行回推 107 年(含)以前之統計數值，因過往年度之資料皆係採計每年年底之電表數值，故本案採每一個鄉鎮市區 108 年底、109 年底兩時點，其原方法與新方法低度使用(用電)住宅比率的比值平均，作為每一個鄉鎮市區的調整依據，以過往「鄉鎮市區原方法計算的低度使用(用電)住宅比率」除以前述計算的比值，推估出 98 年至 107 年以新方法計算的統計結果。

公式說明與範例說明(以臺中市北屯區為例)詳見附表 5。

附表 5 98 年至 107 年低度使用(用電)住宅比率與宅數推估公式及範例說明

步驟	說明	範例(以推估試算臺中市北屯區 107 年數值為例)
步驟(1)	計算該鄉鎮市區 108 年底與 109 年下半年原方法與新方法之低度使用(用電)住宅比率的平均比值	<ul style="list-style-type: none"> • 比值(108 年底) = 108 年底(原方法)低度使用(用電)住宅比率 / 108 年底(新方法) 低度使用(用電)住宅比率 = 8.65 / 8.46 • 比值(109 年底) = 109 年底(原方法) 低度使用(用電)住宅比率 / 109 年底(新方法) 低度使用(用電)住宅比率 = 8.30 / 7.98 • 採用平均比值 = (比值(108 年底) + 比值(109 年底)) / 2 = 1.0316
步驟(2)	以步驟(1)的比值，推估該鄉鎮市區 107 年新方法之低度使用(用電)住宅比率與宅數	<ul style="list-style-type: none"> • 107 年(新方法)低度使用(用電)住宅比率 = 107 年(原方法)臺中市北屯區低度使用(用電)住宅比率 / 平均比值 = 10.12 / 1.0316 = 9.81 % • 107 年(新方法)低度使用(用電)住宅宅數 = 107 年(新方法)臺中市北屯區低度使用(用電)住宅比率 × 107 年臺中市北屯區房屋稅籍住宅類數量 = 9.81% × 11 萬 231 宅 = 10,813 宅
縣市及全國之低度使用(用電)住宅比率及宅數計算		<ul style="list-style-type: none"> • 同過往操作步驟，將同一縣市之鄉鎮市區之推估後的低度使用(用電)住宅宅數加總後，再除以該縣市房屋稅籍住宅類數量，得出該縣市的低度使用(用電)住宅比率。 • 最後將各縣市之低度使用(用電)住宅宅數加總後，再除以該年度全國之房屋稅籍住宅類數量，得出全國的低度使用(用電)住宅比率。

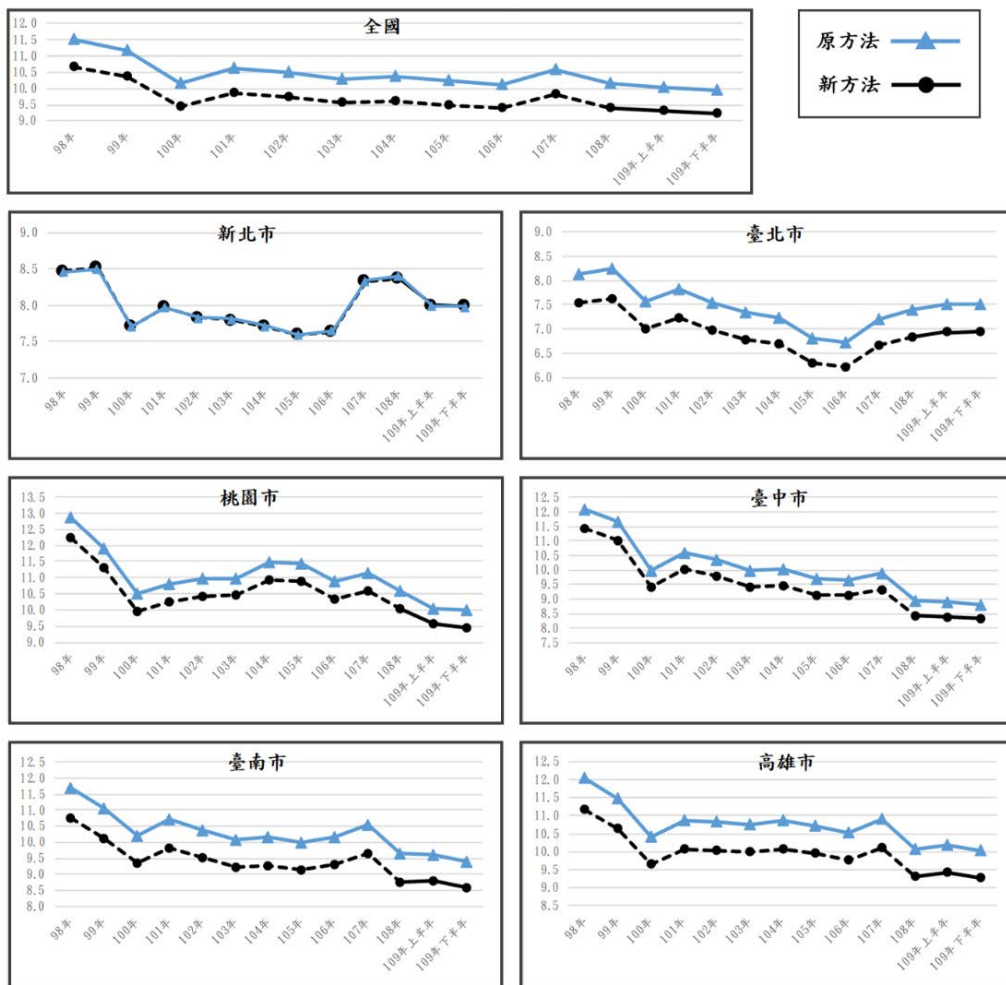
全國與各縣市之推估結果(詳見附表 6)，與 6 直轄市長期趨勢圖(詳見附圖 3)，可看出各縣市趨勢相符。以 107 年資料觀察，差異最大者為澎湖縣(推估方法降低 3.58 個百分點)、差異最小者為新北市(推估方法降低 0.01 個百分點)。

此結果顯示本案所採用之推估方法具相當穩定性，且能根據各鄉鎮市區之兩方法差異比值推估。惟仍需注意本案之目的在於「長期變化趨勢的觀察」，故不同時間點的低度使用(用電)住宅比率相對變化，才是各界更需關注的議題，而非著重單一時點絕對數值的變動。

附表 6 98 年至 107 年全國及各縣市低度使用(用電)住宅比率統計推估結果

單位：%

地區	方法	98年	99年	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年
全國	原方法	11.49	11.17	10.15	10.63	10.50	10.30	10.35	10.22	10.12	10.56
	推估方法	10.68	10.38	9.42	9.86	9.74	9.56	9.60	9.49	9.39	9.81
新北市	原方法	8.46	8.50	7.71	7.97	7.83	7.81	7.72	7.60	7.65	8.34
	推估方法	8.47	8.52	7.71	7.97	7.83	7.80	7.71	7.60	7.64	8.33
臺北市	原方法	8.14	8.25	7.56	7.81	7.55	7.34	7.22	6.82	6.73	7.21
	推估方法	7.53	7.63	7.00	7.22	6.98	6.79	6.68	6.30	6.22	6.67
桃園市	原方法	12.87	11.89	10.50	10.81	10.95	10.99	11.49	11.44	10.90	11.14
	推估方法	12.24	11.30	9.97	10.26	10.40	10.45	10.92	10.87	10.34	10.58
臺中市	原方法	12.12	11.68	9.96	10.61	10.36	9.98	10.02	9.69	9.66	9.87
	推估方法	11.45	11.04	9.41	10.02	9.79	9.43	9.47	9.16	9.13	9.32
臺南市	原方法	11.70	11.04	10.19	10.73	10.38	10.08	10.15	10.01	10.18	10.53
	推估方法	10.77	10.14	9.35	9.84	9.51	9.24	9.28	9.16	9.32	9.66
高雄市	原方法	12.05	11.47	10.42	10.88	10.83	10.76	10.86	10.72	10.53	10.91
	推估方法	11.17	10.62	9.65	10.07	10.03	9.97	10.07	9.94	9.76	10.11
宜蘭縣	原方法	17.25	16.52	15.70	16.46	15.95	15.74	15.98	15.82	15.95	17.13
	推估方法	16.51	15.81	15.02	15.74	15.26	15.06	15.29	15.14	15.25	16.38
新竹縣	原方法	11.42	10.96	10.63	11.81	11.25	11.16	11.34	11.70	11.13	11.32
	推估方法	10.01	9.57	9.32	10.36	9.86	9.78	9.98	10.32	9.80	9.94
苗栗縣	原方法	12.11	11.90	11.24	12.05	12.54	12.25	12.42	12.68	13.38	14.05
	推估方法	9.73	9.53	9.00	9.66	10.11	9.88	10.02	10.33	10.97	11.54
彰化縣	原方法	13.41	13.12	12.20	12.64	12.50	12.22	12.14	11.77	11.78	12.14
	推估方法	11.37	11.11	10.33	10.70	10.58	10.35	10.28	9.96	9.97	10.29
南投縣	原方法	13.16	13.17	12.40	12.93	12.97	12.66	12.63	12.49	12.33	12.88
	推估方法	12.05	12.06	11.36	11.85	11.89	11.61	11.58	11.45	11.31	11.81
雲林縣	原方法	15.32	15.14	14.30	14.84	14.77	14.61	14.59	14.38	14.37	14.28
	推估方法	12.98	12.82	12.10	12.55	12.47	12.34	12.31	12.14	12.12	12.06
嘉義縣	原方法	15.04	15.03	14.25	14.76	14.86	14.59	14.53	14.16	14.38	14.56
	推估方法	12.37	12.35	11.69	12.08	12.14	11.91	11.85	11.54	11.70	11.86
屏東縣	原方法	12.00	11.71	10.94	11.65	11.66	11.34	11.35	11.10	11.00	11.27
	推估方法	10.63	10.38	9.68	10.31	10.32	10.03	10.04	9.81	9.73	9.96
臺東縣	原方法	15.46	15.20	14.01	14.80	14.50	14.15	14.00	14.14	14.13	14.79
	推估方法	14.66	14.43	13.31	14.06	13.76	13.43	13.27	13.39	13.37	13.99
花蓮縣	原方法	15.31	14.98	13.93	14.75	14.69	14.39	14.20	13.93	13.88	14.41
	推估方法	14.42	14.11	13.12	13.90	13.83	13.55	13.37	13.09	13.05	13.55
澎湖縣	原方法	11.76	11.88	11.49	11.89	11.92	12.04	12.03	11.73	12.19	12.13
	推估方法	8.31	8.39	8.14	8.41	8.41	8.53	8.49	8.25	8.57	8.55
基隆市	原方法	13.78	13.93	12.47	13.01	12.85	12.47	11.95	12.04	11.33	12.63
	推估方法	14.18	14.32	12.82	13.38	13.21	12.82	12.28	12.37	11.64	13.02
新竹市	原方法	10.48	10.79	8.90	10.24	9.84	8.68	9.37	10.70	9.60	9.92
	推估方法	10.31	10.62	8.76	10.08	9.68	8.54	9.22	10.53	9.45	9.76
嘉義市	原方法	14.40	13.62	12.26	12.76	13.07	12.42	12.13	12.24	12.32	12.70
	推估方法	13.87	13.12	11.81	12.29	12.59	11.96	11.69	11.79	11.87	12.23
金門縣	原方法	12.13	12.92	12.60	12.35	13.22	12.92	15.07	16.64	17.78	18.36
	推估方法	12.02	12.80	12.47	12.24	13.10	12.80	14.94	16.53	17.66	18.22
連江縣	原方法	14.09	12.71	12.75	14.48	14.18	14.56	14.67	15.50	17.02	15.27
	推估方法	14.22	12.75	12.88	14.65	14.34	14.80	14.91	15.76	17.41	15.51



附圖 3 全國及 6 直轄市之原方法與新方法低度使用(用電)住宅比率趨勢圖

註：98 年至 107 年新方法之低度使用(用電)住宅比率屬推估值，以虛線表示。

(三) 發布方案

後續本案自 110 年度起將以新方法進行地址處理與勾稽，使資料準確度更臻提升，更能貼近低度用電的真實情形；並於內政部不動產資訊平台上額外增加 98 年至 107 年之各縣市、鄉鎮市區採比值推估法回溯推估之低度使用(用電)住宅宅數與比率，及以新方法計算 108 年、109 年(上下半年)之各縣市、鄉鎮市區之低度使用(用電)住宅宅數與比率統計結果。

六、精進地址比對方式對於新建餘屋(待售)住宅宅數計算之影響說明

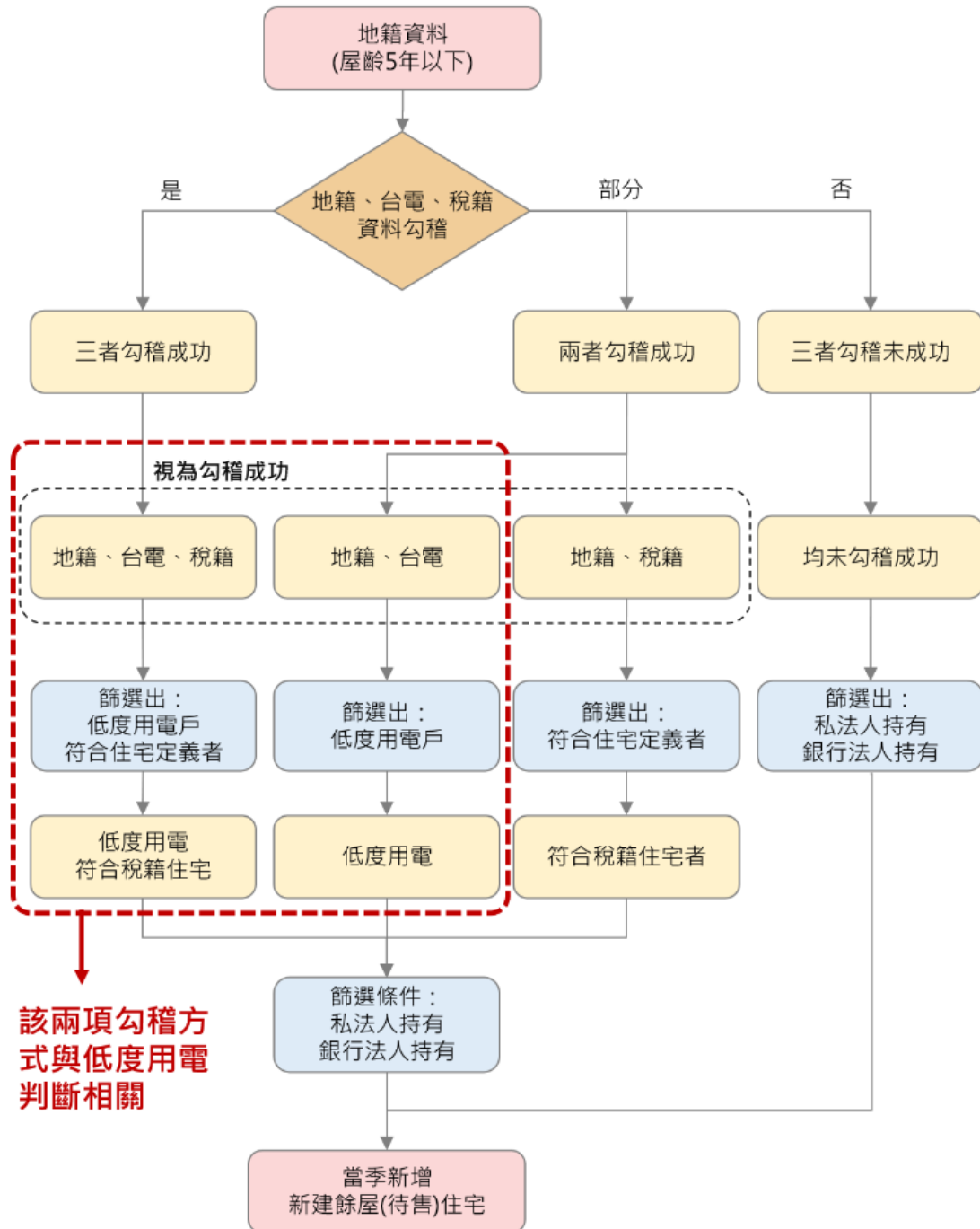
(一) 對於新建餘屋(待售)住宅宅數之影響

新建餘屋(待售)住宅的計算方式，係以「當季新建餘屋(待售)住宅新增數量」加上「前季累計未售出之新建餘屋(待售)住宅存量」，而得出本季之新建餘屋(待售)住宅宅數。在統計「當季新建餘屋(待售)住宅新增數量」，以地籍資料、房屋稅籍住宅類資料與台電用電資料勾稽時(詳見附圖4紅色虛線標註部分)，會出現與低度使用(用電)住宅相同的「地址模糊比對」可能導致的錯誤。

(二) 新建餘屋(待售)住宅宅數之差異統計及處理方案

本案自資料期 110 年第 1 季起之新建餘屋(待售)住宅數據，採用新方法進行勾稽及統計，另針對新建餘屋(待售)住宅宅數之季變動及年變動，為求整體統計結果的正確性，重新依新方法統計 109 年第 1 季至 109 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數，相關數據可於內政部不動產資訊平台之新建餘屋(待售)住宅統計結果查詢。觀察 109 年第 1 季至 109 年第 4 季之各縣市新建餘屋(待售)住宅宅數，原方法與新方法之差異值僅數十宅至數百宅不等(詳見附表 7)，多數縣市皆屬微幅減少，少部分縣市為略增(如 109 年第 4 季之新北市、臺北市、基隆市)。

考量原方法與新方法計算之 109 年第 1 季至 109 年第 4 季全國新建餘屋(待售)住宅宅數差距比率介於 0.36%~1.62%，差距甚微，爰不進行 108 年第 4 季以前數值之推估。



附圖 4 當季新增新建餘屋(待售)住宅勾稽步驟流程圖

附表 7 109 年第 1 季至 109 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數統計差異表

單位：宅

年度	109 年											
	第 1 季			第 2 季			第 3 季			第 4 季		
方法	原方法	新方法	差異值	原方法	新方法	差異值	原方法	新方法	差異值	原方法	新方法	差異值
全國	77,697	77,374	-323	76,610	76,333	-277	72,737	71,825	-912	69,581	68,472	-1,109
新北市	17,126	17,517	391	16,338	16,820	482	15,027	15,394	367	14,474	14,732	258
臺北市	4,785	4,802	17	4,694	4,691	-3	4,326	4,322	-4	4,226	4,251	25
桃園市	11,994	11,777	-217	11,606	11,373	-233	10,689	10,424	-265	8,841	8,592	-249
臺中市	9,598	9,524	-74	9,536	9,462	-74	8,991	8,904	-87	9,618	9,504	-114
臺南市	5,587	5,444	-143	5,843	5,702	-141	5,716	5,481	-235	5,310	5,083	-227
高雄市	8,648	8,687	39	8,535	8,593	58	8,378	8,299	-79	8,259	8,091	-168
宜蘭縣	2,373	2,327	-46	2,319	2,275	-44	2,259	2,199	-60	2,101	2,037	-64
新竹縣	2,883	2,847	-36	3,443	3,401	-42	3,305	3,242	-63	3,080	3,014	-66
苗栗縣	2,620	2,587	-33	2,445	2,396	-49	2,378	2,300	-78	2,331	2,231	-100
彰化縣	2,700	2,677	-23	2,586	2,564	-22	2,600	2,517	-83	2,384	2,313	-71
南投縣	824	814	-10	794	783	-11	802	781	-21	805	791	-14
雲林縣	1,213	1,199	-14	1,192	1,176	-16	1,270	1,232	-38	1,260	1,225	-35
嘉義縣	503	485	-18	531	510	-21	516	479	-37	491	455	-36
屏東縣	1,098	1,067	-31	1,058	1,021	-37	997	952	-45	975	932	-43
臺東縣	172	172	-	169	169	-	182	169	-13	190	173	-17
花蓮縣	614	603	-11	646	636	-10	604	590	-14	577	562	-15
澎湖縣	141	123	-18	146	128	-18	139	122	-17	141	124	-17
基隆市	2,053	2,088	35	1,928	1,964	36	1,897	1,926	29	1,979	1,995	16
新竹市	1,858	1,751	-107	1,805	1,700	-105	1,695	1,580	-115	1,550	1,432	-118
嘉義市	384	362	-22	496	471	-25	502	450	-52	521	469	-52
金門縣	523	521	-2	500	498	-2	464	462	-2	458	458	-
連江縣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	8	-2

註：「差異值」為「新方法統計宅數」減「原方法統計宅數」。