

---

低度使用(用電)住宅

新建餘屋(待售)住宅

統計資訊簡冊

計算期間：

低度使用(用電)住宅：98年至107年

新建餘屋(待售)住宅：99年第2季至107年第4季

中華民國 108年11月

---

## 壹、前言

配合行政院「整體住宅政策實施方案」中「健全住宅市場目標」內之「加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布」執行策略。內政部營建署自 97 年利用房屋稅籍資料、臺電用電資料與地籍資料產製低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據資訊，現已完成 98 年至 107 年度(共 10 年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第 2 季至 107 年度第 4 季(共 35 季)新建餘屋待售住宅統計資訊。

## 貳、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算結果

### 一、低度使用(用電)住宅計算結果

#### (一) 歷年低度使用(用電)住宅計算結果

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

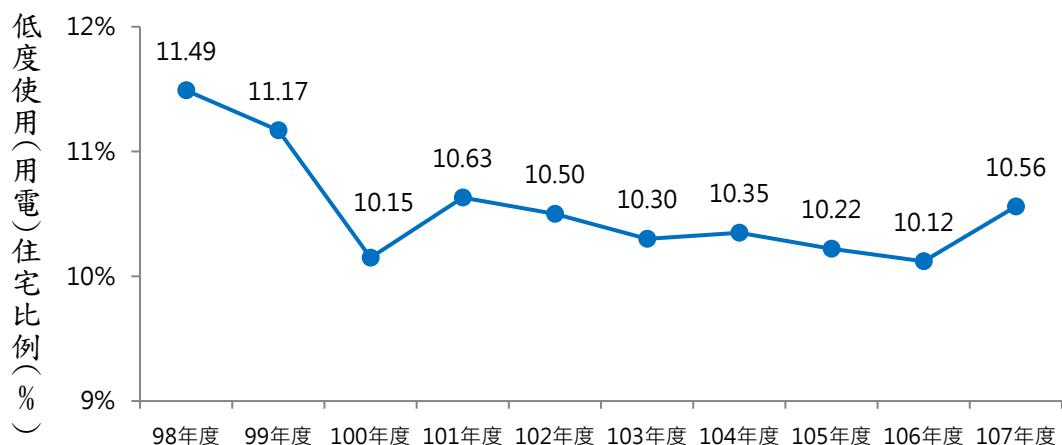


圖1 98-107 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖

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

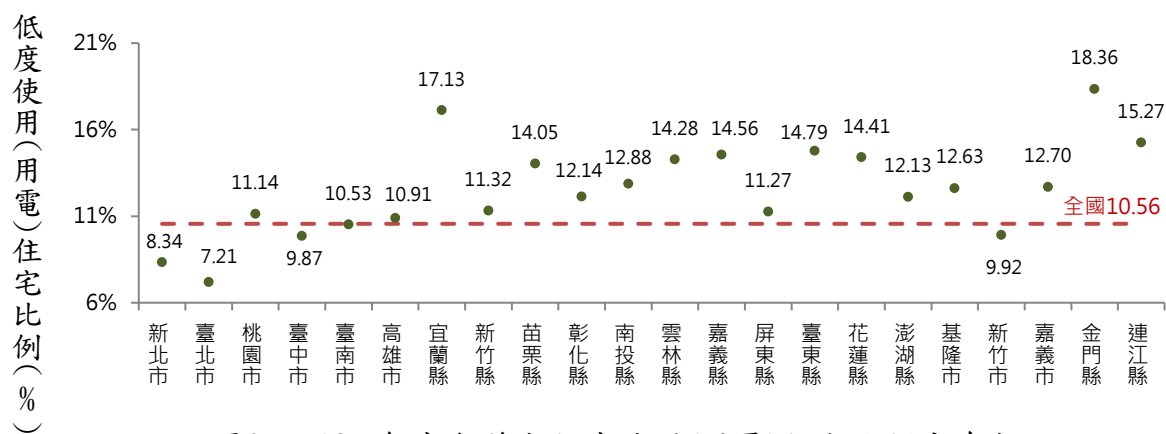


圖2 107 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況

表1 102-107 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例計算結果

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

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

表2 99-107 年度六都低度使用(用電)住宅比例計算結果 (單位：%)

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

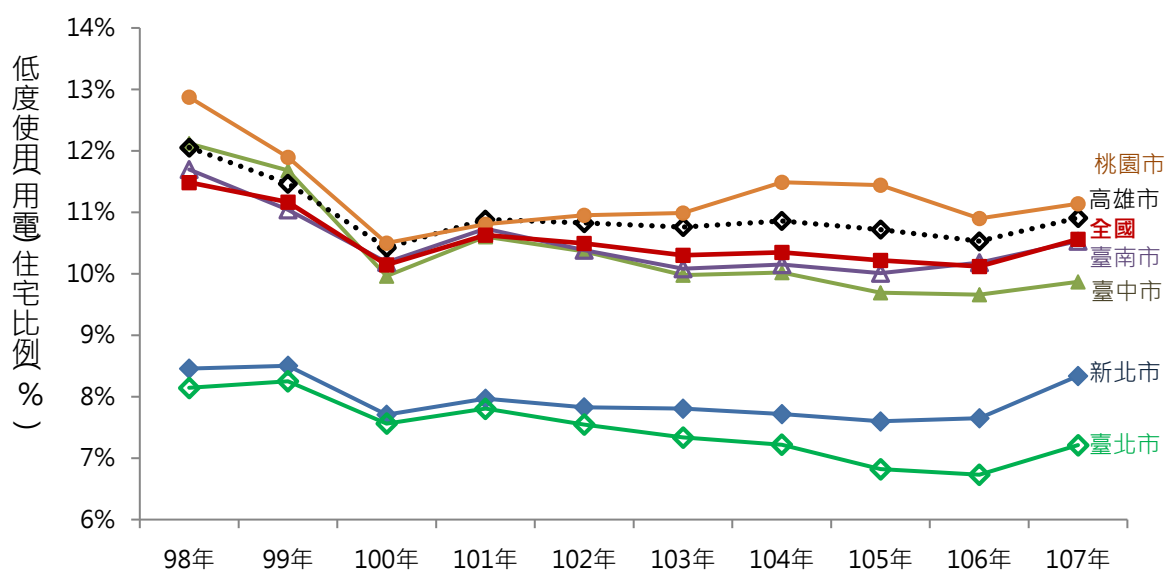


圖3 98 年度至 107 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖

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

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

表3 107 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果

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

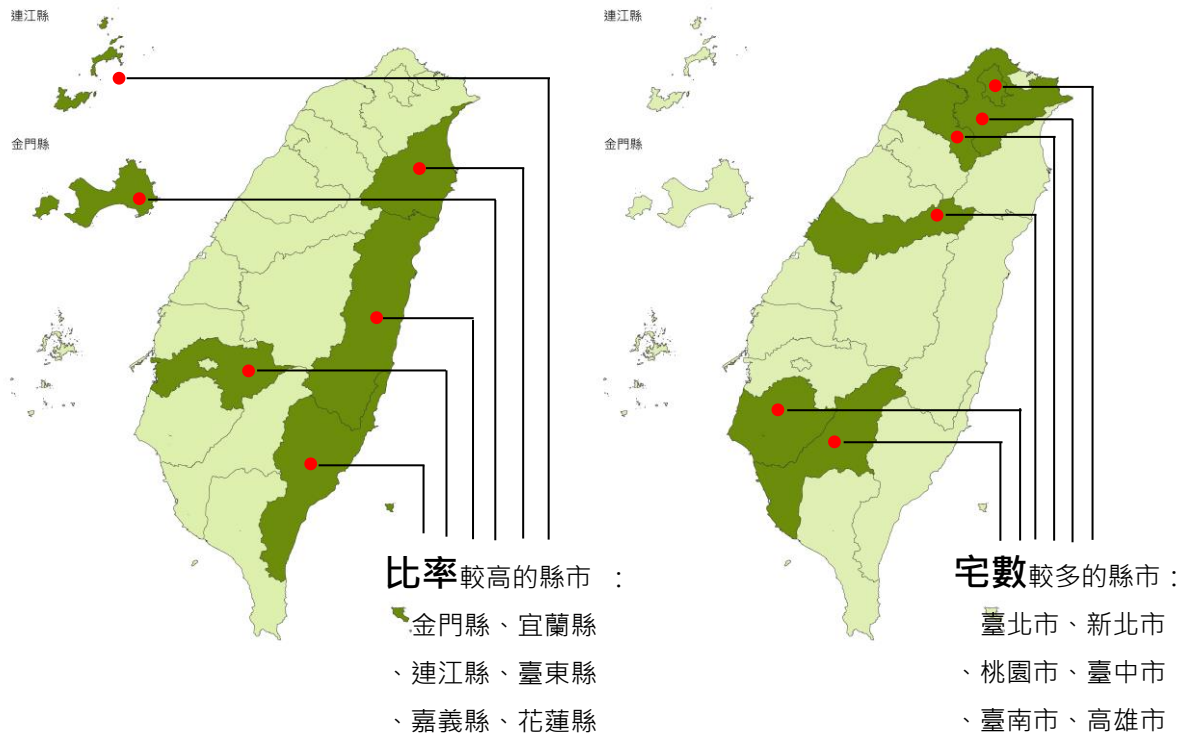


圖4 107 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

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

#### 1. 臺北市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 4 為 106、107 年度 11、12 月份臺北市各行政區低度使用(用電)住宅計算結果。

由宅數而言，低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：北投區、中山區與士林區，宅數分別為 7,998 宅、7,379 宅與 6,408 宅。

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

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

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

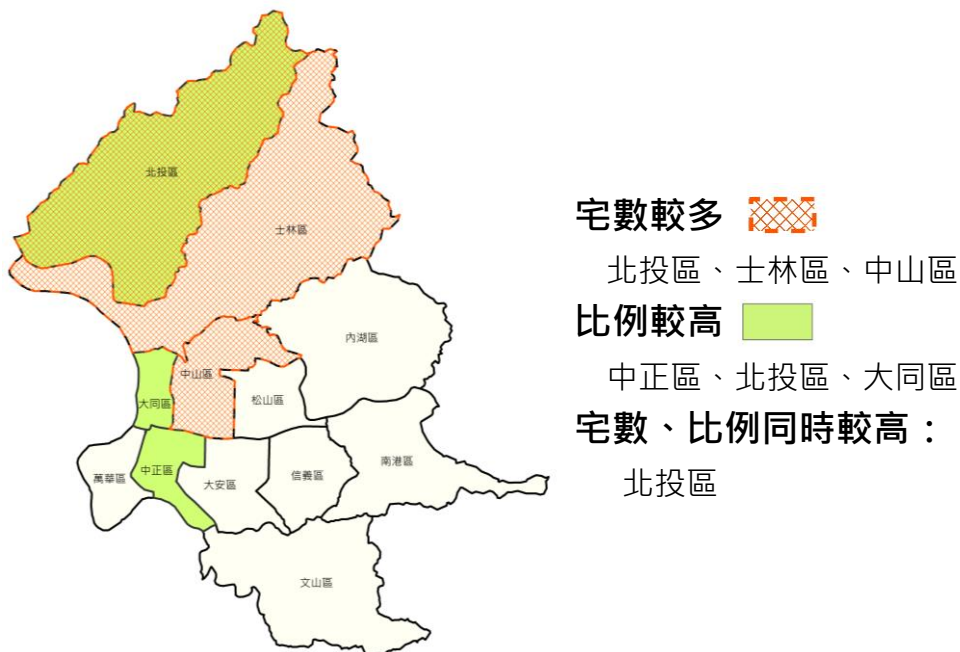


圖5 107 年度臺北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

資料來源：本案研究成果

## 2. 新北市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

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

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

表5 107年度11、12月份新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

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

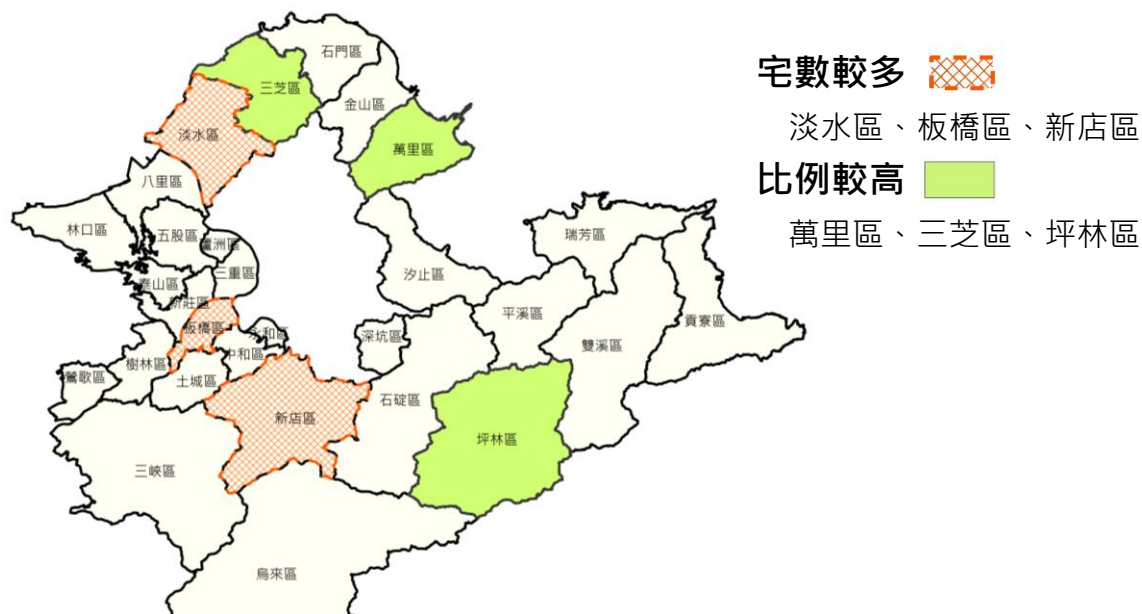


圖6 107年度新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖



### 3. 桃園市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

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

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

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

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

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



圖7 107 年度桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

#### 4. 臺中市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

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

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

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

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

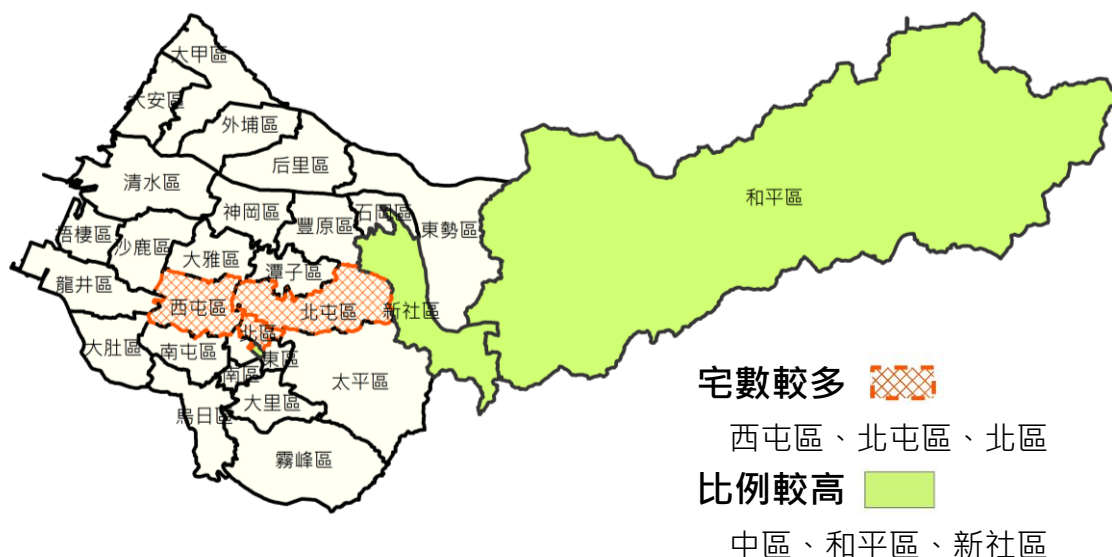


圖8 107 年度臺中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

5. 臺南市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

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

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

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

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



圖9 107 年度臺南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

6. 高雄市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

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

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

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

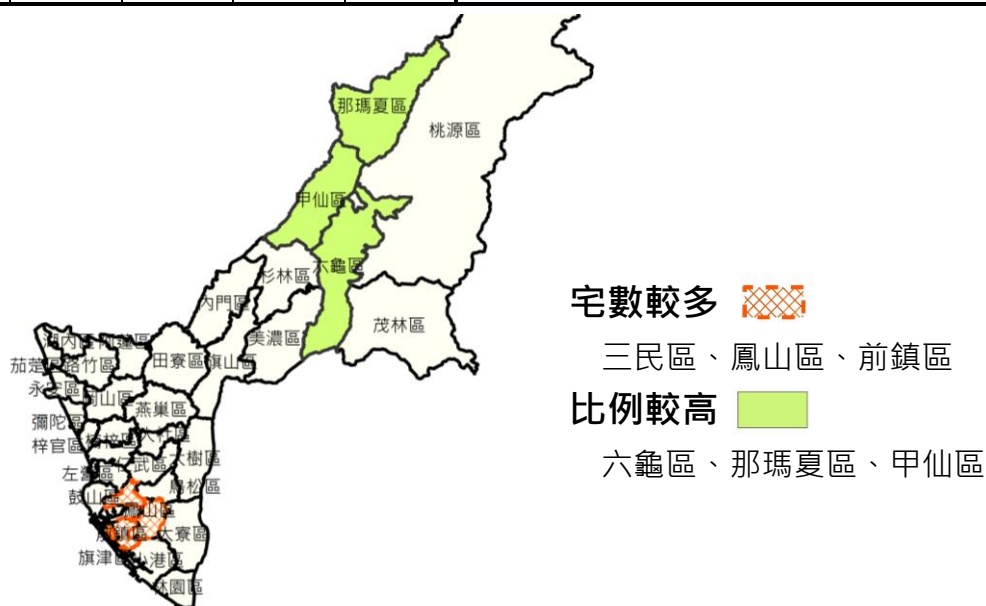


圖10 107 年度高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

## 二、新建餘屋(待售)住宅計算結果

### (一) 99年度第2季至107年度第4季新建餘屋(待售)住宅計算結果

#### 1. 歷年新建餘屋(待售)住宅計算結果

表10 100年度第1季至107年第4季全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果

篩選成果/比較方式/時間	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	
新建餘屋(待售)住宅	25,389	22,642	21,711	21,247	24,397	21,945	22,189	22,714	27,287	25,556	26,424	27,838	34,223	33,785	35,921	38,241	
前一季比較	宅數	1,470	(2,747)	(931)	(464)	3,150	(2,452)	244	525	4,573	(1,731)	868	1,414	6,385	(438)	2,136	2,320
	比例	6.15%	-10.82%	-4.11%	-2.14%	14.83%	-10.05%	1.11%	2.37%	20.13%	-6.34%	3.40%	5.35%	22.94%	-1.28%	6.32%	6.46%
前一年同季比較	宅數		(2,710)	(1,245)	(2,672)	(992)	(697)	478	1,467	2,890	3,611	4,235	5,124	6,936	8,229	9,497	10,403
	比例		-10.69%	-5.42%	-11.17%	-3.91%	-3.08%	2.20%	6.90%	11.85%	16.45%	19.09%	22.56%	25.42%	32.20%	35.94%	37.37%
篩選成果/比較方式/時間	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	
新建餘屋(待售)住宅	45,144	52,149	53,049	55,586	63,340	68,118	70,370	73,523	75,915	75,192	72,922	74,529	78,715	80,082	78,347	75,227	
前一季比較	宅數	6,903	7,005	900	2,537	7,754	4,778	2,252	3,153	2,392	(723)	(2,270)	1,607	4,186	1,367	(1,735)	(3,120)
	比例	18.05%	15.52%	1.73%	4.78%	13.95%	7.54%	3.31%	4.48%	3.25%	-0.95%	-3.02%	2.20%	5.62%	1.74%	-2.17%	-3.98%
前一年同季比較	宅數	10,921	18,364	17,128	17,345	18,196	15,969	17,321	17,937	12,575	7,074	2,552	1,006	2,800	4,890	5,425	698
	比例	31.91%	54.36%	47.68%	45.36%	40.31%	30.62%	32.65%	32.27%	19.85%	10.38%	3.63%	1.37%	3.69%	6.50%	7.44%	0.94%

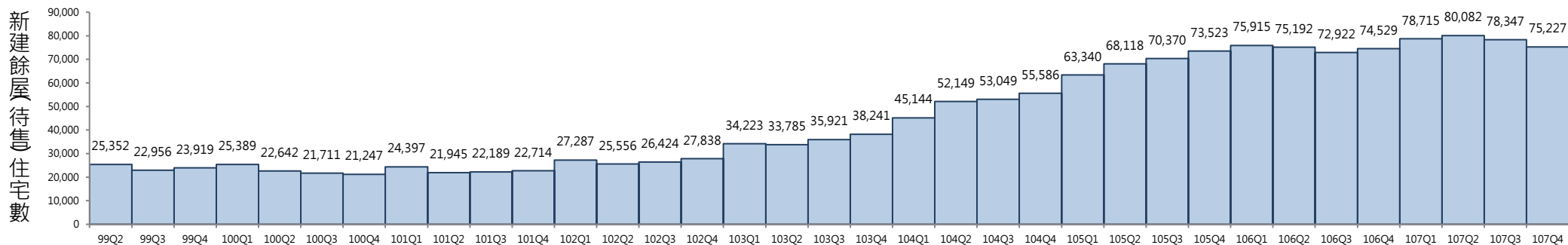


圖11 99年第2季至107年第4季新建餘屋(待售)住宅數長條圖

資料來源：本研究案自行整理

## 2. 六都歷年新建餘屋(待售)住宅比例折線圖

以六都新建餘屋(待售)住宅變化趨勢觀察，新北市自 107 年第 1 季起宅數大幅度增加，第 3、4 季數量下降，桃園市、高雄市、台中市、台南市皆呈現 107 年度第 3、4 季宅數減少，臺北市在 107 年第 3、4 季則呈現上升趨勢。

表11 101 年度第 1 季至 107 年度第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅數分布狀況

縣市	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4
新北市	5,684	5,266	5,279	5,157	6,834	6,130	6,108	6,159	8,237	8,296	8,335	8,956	9,963	11,245	11,487	12,023	12,739	12,619	12,506	14,548	13,886	14,060	13,571	13,783	15,048	17,087	16,228	15,500
臺北市	2,462	2,201	2,231	2,218	2,511	2,618	2,672	2,639	3,092	3,101	3,149	3,190	3,684	4,143	4,106	4,016	4,519	4,743	4,880	4,878	4,824	4,969	5,195	5,612	5,135	5,066	4,999	5,415
桃園市	2,620	1,644	1,407	1,262	1,954	2,315	2,395	2,949	4,017	3,940	4,272	4,698	6,111	7,326	7,505	7,852	9,961	11,739	12,730	12,928	13,989	13,531	13,159	13,558	13,515	12,623	12,408	12,165
臺中市	1,847	1,957	2,001	2,244	2,543	2,749	2,795	3,124	3,754	3,695	4,095	4,057	5,009	5,861	6,425	6,677	7,786	7,857	7,738	8,125	8,538	8,684	8,396	8,841	8,847	8,837	8,956	8,260
臺南市	1,813	1,581	1,659	1,595	1,736	1,572	1,826	1,875	2,251	2,166	2,225	2,206	2,627	3,124	3,287	3,339	3,626	3,418	3,816	3,779	4,035	4,167	4,062	4,186	5,118	5,270	4,969	4,562
高雄市	4,082	3,409	3,527	3,676	4,352	3,393	3,424	3,789	4,897	4,829	5,883	6,722	8,269	8,719	8,593	9,262	10,847	12,211	12,246	12,558	12,485	12,058	11,635	11,180	11,406	11,343	11,115	10,694

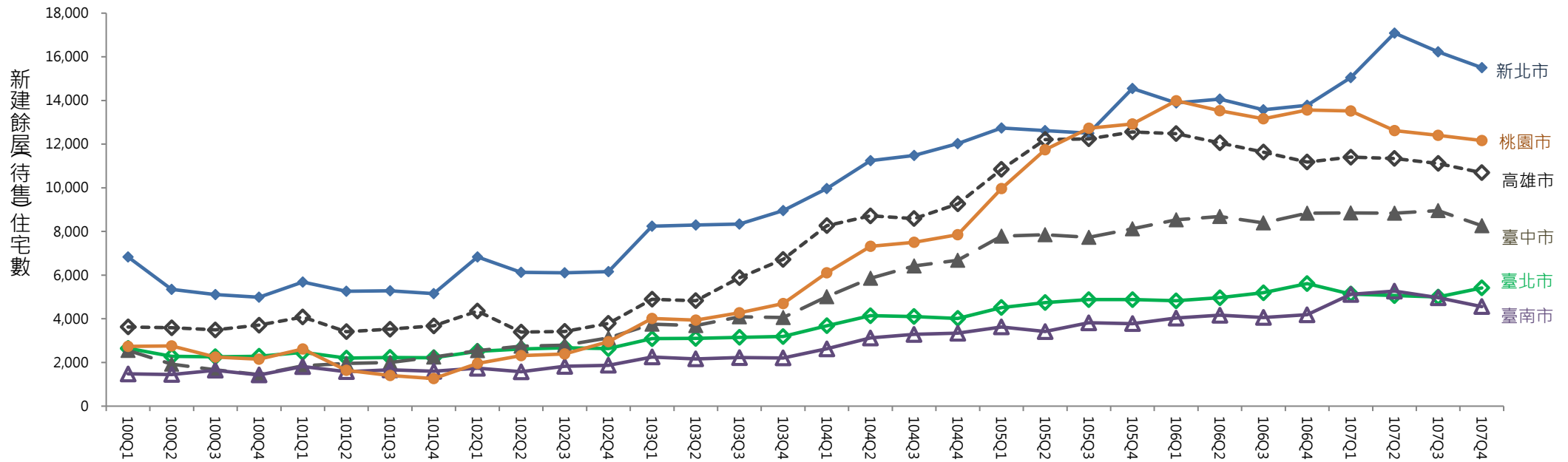


圖12 101 年第 1 季至 107 年第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅宅數折線圖

## (二) 107 年度全國新建餘屋(待售)住宅計算結果

107 年度第 2 季為 80,082 宅，第 3 季、第 4 季分別為 78,347 宅與 75,227 宅，呈現緩步下降的趨勢。

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

表12 107 年度全國各縣市新建餘屋(待售)住宅數分布狀況

縣市	106 年度	107 年度全國各縣市			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
新北市	13,783	15,048	17,087	16,228	15,500
臺北市	5,612	5,135	5,066	4,999	5,415
桃園市	13,558	13,515	12,623	12,408	12,165
臺中市	8,841	8,847	8,837	8,956	8,260
臺南市	4,186	5,118	5,270	4,969	4,562
高雄市	11,172	11,406	11,343	11,115	10,694
宜蘭縣	1,621	1,914	1,914	2,148	1,983
新竹縣	3,350	3,582	3,761	3,664	3,465
苗栗縣	2,425	2,651	2,701	2,665	2,567
彰化縣	1,919	2,159	2,338	2,323	2,182
南投縣	638	669	677	715	707
雲林縣	903	965	992	981	934
嘉義縣	531	558	536	507	516
屏東縣	992	1,082	1,033	917	896
臺東縣	140	156	160	172	174
花蓮縣	580	588	601	759	727
澎湖縣	113	110	121	115	111
基隆市	1,408	2,499	2,409	2,284	2,122
新竹市	1,661	1,666	1,565	1,427	1,283
嘉義市	459	424	418	392	375
金門縣	637	623	630	603	589
連江縣	0	0	0	0	0
全國	74,529	78,715	80,082	78,347	75,227

### (三) 107 年度六都鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅計算結果

#### 1. 臺北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

臺北市 107 年度新建餘屋(待售)住宅數量呈現先下降再上升的趨勢，由 107 年第 1 季的 5,135 宅降至第 2 季的 5,066 宅，第 3 季再降至 4,999 宅，第 4 季則上升至 5,415 宅。

107 年新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為中山區、北投區、內湖區。新建餘屋(待售)住宅數較少的行政區為大同區與松山區。

表13 107 年度臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	106 年度	107 年度			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
士林區	489	421	351	333	331
大同區	203	183	194	185	205
大安區	469	406	370	404	470
中山區	847	850	826	795	770
中正區	398	391	446	418	557
內湖區	535	494	485	452	712
文山區	882	639	592	647	658
北投區	804	728	790	838	763
松山區	92	138	143	136	168
信義區	203	216	182	193	255
南港區	276	238	266	226	207
萬華區	414	431	421	372	319
全區	5,612	5,135	5,066	4,999	5,415

資料來源：本研究案自行整理



## 2. 新北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

新北市 107 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數呈現上升後緩降的趨勢，由 107 年第 1 季的 15,048 宅上升至第 2 季的 17,087 宅，第 3 季降至 16,228 宅，第 4 季再降至 15,500 宅。

整體而言，新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為淡水區、新莊區、汐止區、板橋區、三重區、中和區。

表14 107 年度新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	106 年度	107 年度			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
八里區	464	407	389	377	358
三芝區	0	0	12	10	9
三重區	1,163	1,241	1,190	1,098	1,092
三峽區	307	255	248	242	187
土城區	236	270	958	790	705
中和區	1,079	1,235	1,209	1,210	1,037
五股區	1,130	984	920	938	817
平溪區	0	0	0	0	0
永和區	274	238	234	313	264
石門區	0	0	0	0	0
石碇區	3	3	3	3	3
汐止區	879	891	1,795	1,616	1,528
坪林區	0	0	0	0	0
林口區	874	1,089	1,198	1,050	955
板橋區	1,358	1,365	1,433	1,414	1,519
金山區	9	9	21	20	17
泰山區	71	70	68	57	48
烏來區	0	0	0	0	0
貢寮區	0	0	0	0	0
淡水區	2,304	3,116	3,316	3,282	3,209
深坑區	28	31	31	31	31
新店區	474	597	914	847	773
新莊區	2,301	2,067	2,097	2,014	1,987
瑞芳區	4	4	3	3	1
萬里區	2	2	2	2	2
樹林區	111	139	127	113	103
雙溪區	0	0	0	0	0
蘆洲區	504	531	494	460	481
鶯歌區	208	504	425	338	374
全區	13,783	15,048	17,087	16,228	15,500

資料來源：本研究案自行整理

### 3. 桃園市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

桃園市 107 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數呈現逐漸下降的趨勢，由 107 年第 1 季的 13,515 宅降至第 2 季的 12,623 宅，第 3 季再降至 12,408 宅，第 4 季則為 12,165 宅。

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

表15 107 年度桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	106 年度	107 年度			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
八德區	1,638	1,663	1,614	1,387	1,207
大園區	942	720	742	698	633
大溪區	228	367	345	315	717
中壢區	3,215	3,469	2,889	2,822	2,525
平鎮區	1,094	1,042	966	990	1,029
桃園區	1,955	1,859	1,857	2,143	2,060
復興區	0	0	0	0	0
新屋區	35	41	46	38	40
楊梅區	916	859	806	727	669
龍潭區	794	735	691	726	838
龜山區	1,762	1,748	1,634	1,673	1,628
蘆竹區	600	598	616	507	390
觀音區	379	414	417	382	429
全區	13,558	13,515	12,623	12,408	12,165

資料來源：本研究案自行整理

#### 4. 臺中市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

臺中市 107 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數呈現上升後緩降的趨勢，由 107 年第 1 季的 8,847 宅降至第 2 季的 8,837，第 3 季上升至 8,956 宅，第 4 季則降為 8,260 宅。

整體而言，宅數較多的行政區為西屯區、北屯區、南屯區。

表16 107 年度臺中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	106 年度	107 年度			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
中區	4	3	3	3	3
北區	331	318	340	304	269
北屯區	1,636	1,938	1,730	1,739	1,612
西區	216	177	177	172	165
西屯區	1,895	1,801	1,901	2,000	1,776
東區	207	199	193	177	142
南區	570	556	553	547	375
南屯區	1,008	915	1,051	1,207	1,117
大甲區	29	42	42	34	35
大安區	8	8	10	7	7
大肚區	103	98	97	97	94
大里區	598	555	541	515	473
大雅區	157	137	135	127	124
太平區	267	242	224	202	335
外埔區	25	25	24	25	25
石岡區	1	1	1	2	1
后里區	70	66	66	64	80
沙鹿區	445	438	423	391	378
和平區	0	0	0	0	0
東勢區	32	27	25	25	26
烏日區	480	474	450	435	428
神岡區	66	63	58	51	46
梧棲區	75	93	111	95	79
清水區	136	115	124	168	244
新社區	12	2	2	2	2
潭子區	39	39	46	42	58
龍井區	98	97	94	100	94
豐原區	116	202	205	162	151
霧峰區	217	216	211	263	121
全區	8,841	8,847	8,837	8,956	8,260

資料來源：本研究案自行整理

## 5. 臺南市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅數統計結果

臺南市 107 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數呈現上升後緩降的趨勢，新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為安平區、永康區、安南區。

表17 107 年度臺南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	106 年度	107 年度			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
中西區	399	439	433	412	407
北區	238	214	188	329	253
安平區	507	488	789	708	679
安南區	560	704	713	625	574
東區	167	527	450	261	175
南區	309	446	370	282	217
七股區	2	2	2	2	3
下營區	21	13	14	14	18
大內區	0	0	0	0	0
山上區	22	21	19	19	24
仁德區	141	158	159	202	169
六甲區	2	26	23	18	15
北門區	0	0	0	0	0
左鎮區	0	0	0	0	0
永康區	500	687	722	705	648
玉井區	2	7	7	5	4
白河區	8	22	19	18	15
安定區	61	64	72	90	88
西港區	26	31	34	31	27
佳里區	116	196	176	135	132
官田區	66	66	66	66	71
東山區	11	12	12	12	20
南化區	0	0	0	0	0
後壁區	0	0	0	0	2
柳營區	14	21	17	20	28
將軍區	9	8	8	8	8
麻豆區	90	73	69	104	100
善化區	430	421	421	412	287
新化區	25	33	45	35	34
新市區	140	135	130	139	187
新營區	105	94	93	106	133
楠西區	1	1	14	9	6
學甲區	32	35	35	35	88
龍崎區	0	0	0	0	0
歸仁區	126	122	108	93	80
關廟區	42	39	51	59	57
鹽水區	14	13	11	15	13
全區	4,186	5,118	5,270	4,969	4,562

## 6. 高雄市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅數統計結果

高雄市 107 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數呈現逐漸下降的趨勢，新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為左營區、三民區、楠梓區與鼓山區。

表18 107 年度高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	106 年度	107 年度高雄市			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
三民區	2,174	2,169	2,224	2,120	2,132
小港區	575	501	420	332	283
左營區	2,512	2,572	2,608	2,638	2,336
前金區	258	255	242	240	287
前鎮區	302	356	320	276	289
苓雅區	284	295	329	263	465
新興區	263	234	204	180	160
楠梓區	1,809	1,807	1,908	2,150	1,934
鼓山區	1,461	1,342	1,207	1,143	1,066
旗津區	2	2	2	2	2
鹽埕區	80	78	76	129	127
大社區	12	23	18	15	38
大寮區	30	56	61	56	88
大樹區	7	15	15	15	27
仁武區	273	560	536	453	497
內門區	0	0	0	0	0
六龜區	0	0	0	0	0
永安区	5	5	5	5	5
田寮區	0	0	0	0	0
甲仙區	0	0	0	0	0
杉林區	0	0	0	0	0
那瑪夏區	0	0	0	0	0
岡山區	39	59	59	55	61
林園區	11	28	57	53	42
阿蓮區	2	4	5	5	7
美濃區	27	26	21	30	24
茄萣區	38	42	55	11	11
茂林區	0	0	0	0	0
桃源區	0	0	0	0	0
梓官區	20	20	24	21	22
鳥松區	171	155	214	198	206
湖內區	12	18	18	15	12
路竹區	45	63	62	55	54
旗山區	0	0	0	0	0
鳳山區	682	654	582	593	458
橋頭區	63	54	58	49	47
燕巢區	14	12	13	13	12
彌陀區	1	1	0	0	2
全區	11,172	11,406	11,343	11,115	10,694

---

## 附件一、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算方式

### 一、低度使用(用電)住宅

#### (一) 臺電用電資料與房屋稅籍資料勾稽

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

#### (二) 低度用電標準之選取

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

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

---

## 二、新建餘屋(待售)住宅

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

### (一) 當季新建餘屋(待售)住宅新增數量

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

### (二) 前季累計未售出之新建餘屋(待售)住宅存量

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

---

---

## 附件二、常見問題與回應

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

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

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

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

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



統計數據是指以住宅電力使用度數(臺電用電資料)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，亦即有人居住的空間住宅，因第二屋、外出工作等因而非經常居住。而低度使用(用電)住宅中除主要無人居住外，同時也包含部分用電極少卻有人居住之住宅。從定義比較，普查之空閒住宅與低度使用(用電)住宅多數為無人居住空屋，但顯然均仍有部分住宅並非無人居住之空屋。

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

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

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

「餘屋」通常指具有銷售意圖但尚未銷售之住宅，亦即待售住宅，

---

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

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

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

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

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

### 三、 新建餘屋(待售)住宅是否設定屋齡限制？ 若有，認定門檻是幾年？

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

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

---

住宅之篩選統計基礎。

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

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

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

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

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

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

---

---

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

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

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