

「105 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」

委託服務案

總結報告書

目錄

第一章	研究概述	1
第一節	緣起	1
第二節	研究目標	2
第三節	工作時程	2
第四節	研究內容及研究流程	4
第五節	研究限制	7
第二章	空、餘屋案研究成果回顧	8
第一節	歷年研究成果彙整	8
一、	確認低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅定義與計算方式	8
二、	提升資料勾稽率、辦理現地判定與 99 年度人口及住宅普查比對確認數據結果與實際現況之關聯性	9
三、	數據資訊產製內容與結合其他公務資料統計成果	10
四、	公開統計資訊、建立內、外部查詢系統與開發自動化程式提升研究成果之應用性	13
五、	研究成果對外發布後，公、私部門數據應用方式、內容彙整	14
六、	研擬活化低度使用(用電)住宅之政策建議	18
第二節	國際主要都市空屋資訊彙整	24
一、	國際主要都市空屋資訊簡介	24
二、	國際主要都市空屋率彙整	29
第三章	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算結果	30
第一節	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算方式	30
一、	低度使用(用電)住宅定義與計算方式	30
二、	新建餘屋(待售)住宅定義與篩選方式	32
第二節	低度使用(用電)住宅計算結果與屬性分析	37
一、	100 年度至 105 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果	37
二、	105 年度 11、12 月份六都鄉鎮市區低度使用(用電)住宅計算結果	41
三、	105 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅屬性分析	47
第三節	新建餘屋(待售)住宅計算結果與屬性分析	81
一、	99 年度第 2 季至 105 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅計算結果	81
二、	105 年度全國新建餘屋(待售)住宅計算結果	83

三、	105 年度六都鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	84
四、	105 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅屬性分析.....	90
第四節	房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分析 ..	96
一、	房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅關係 ..	96
二、	房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分析 ..	97
第四章	細緻化低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅空間分析尺度至村里	103
第一節	細緻化至村里尺度之分析限制	104
一、	全國村里「範圍、數量、名稱」異動頻繁	104
二、	缺乏特定時點下之歷史全國村里圖資	104
第二節	細緻化空間尺度至「村里」之分析方式	105
一、	依房屋稅籍地址欄位取得「房屋座落村里名稱」	105
二、	依「房屋座落村里名稱」結合全國村里界圖產製各項村里面量圖資 ..	105
第三節	細緻化空間尺度至「村里」之分析結果	106
一、	低度使用(用電)住宅村里空間尺度作圖結果	106
二、	新建餘屋(待售)住宅村里空間尺度作圖結果	108
三、	村里空間數據資訊應用(以臺北市為例)	112
第五章	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析	114
第一節	低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析	114
一、	新增、去化流量分析架構	114
二、	新增、去化流量分析結果	115
第二節	新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析	129
一、	新增、去化流量分析架構	129
二、	新增、去化流量分析結果	130
第六章	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅與其他公務資料庫連結分析	141
第一節	所有權人持有住宅與低度使用住宅型態	141
一、	家戶不動產持有狀況相關研究	141
二、	所有權人持有住宅、低度使用(用電)住宅分析	141
第二節	整體開發及週邊地區低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分布狀況	148
一、	析範圍之選定與分析步驟	148
二、	分析範圍內低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分布狀況	153
第三節	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析	159
一、	戶役政資料取得內容與分析結果	159
二、	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析	159
第七章	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅數據發布方式與數據內容 ..	162
第一節	研究成果對外發布方式	162
一、	研究成果對外發布頻率	162
二、	透過「內政部不動產資訊平臺」對外發布研究成果	163

三、	研究成果對外發布內容	164
第二節	對外發布本案成果後媒體回應整理	165
一、	報紙媒體	165
二、	網路媒體部分	168
第八章	結論	169
第一節	本案研究成果	169
第二節	研究成果概述	170
第三節	本案建議	175
附件		
附件一：	97、98、99 年度 11、12 月低度使用(用電)住宅計算結果	176
附件二：	105 年度第 1 季至第 3 季新建餘屋(待售)住宅屬性分析結果	177
附件三：	工作會議會議紀錄	189
附件四、	期中審查會議回應對照表	191
附件五、	期末審查會議回應對照表	200
附件六、	參考文獻	214

表目錄

表 1	101-103 年綜合所得稅不動產租金收入件數及金額	19
表 2	100-103 年申報房屋租賃所得筆數及身分別	19
表 3	103 年各縣市無自有住宅低收入家戶數及申請租金補貼申請家戶數.....	21
表 4	既有公務資料庫掌握之列冊弱勢家戶與申請租金補貼相關資料庫.....	22
表 5	<i>Number of Dwellings classed as empty by level of discount and premium awarded</i>	27
表 6	國際主要都市空屋率彙整.....	29
表 7	本研究取得之地籍資料內容與特性.....	34
表 8	地籍資料初步處理項目	35
表 9	100-105 年 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例計算結果.....	37
表 10	105 年 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果	39
表 11	97-105 年六都低度使用(用電)住宅比例計算結果.....	40
表 12	105 年 11、12 月份臺北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	41
表 13	105 年 11、12 月份新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	42
表 14	105 年 11、12 月份桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	43
表 15	105 年 11、12 月份臺中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	44
表 16	104 年 11、12 月份臺南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	45
表 17	105 年 11、12 月份高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	46
表 18	105 年各縣市低度使用(用電)住宅按「總樓層」屬性區分統計	47
表 19	105 年各縣市低度使用(用電)住宅按「總面積」屬性區分統計	48
表 20	105 年各縣市低度使用(用電)住宅按「屋齡」屬性區分統計	49
表 21	105 年各縣市低度使用(用電)住宅按「房屋構造」屬性區分統計	50
表 22	財政部賦稅署-固定資產耐用年數表	51
表 23	105 年各縣市「耐用年限內低度使用(用電)住宅」統計結果	52
表 24	98-105 年連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅比例計算結果	54
表 25	105 年各縣市連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果.....	55
表 26	105 年臺北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果.....	56
表 27	105 年新北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果.....	57
表 28	105 年桃園市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果.....	59
表 29	105 年臺中市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果.....	60
表 30	104 年臺南市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果.....	62
表 31	105 年高雄市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果.....	64
表 32	不同平均用電度數標準之低度使用(用電)住宅比例計算結果	66
表 33	105 年不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果	67
表 34	105 年臺北市各行政區不同平均用電度數低度使用(用電)住宅計算結果	68
表 35	105 年新北市各行政區不同平均用電度數低度使用(用電)住宅計算結果	69
表 36	105 年桃園市各行政區不同平均用電度數低度使用(用電)住宅計算結果	70

表 37	105 年臺中市各行政區不同平均用電度數低度使用(用電)住宅計算結果	71
表 38	105 年臺南市各行政區不同平均用電度數低度使用(用電)住宅計算結果	72
表 39	105 年高雄市各行政區不同平均用電度數低度使用(用電)住宅計算結果	74
表 40	各縣市低度使用(用電)住宅長期占短期比例依「屋齡」統計	77
表 41	各縣市低度使用(用電)住宅長期占短期比例依「面積」統計	77
表 42	各縣市低度使用(用電)住宅長期占短期比例依「總樓層」統計	78
表 43	各縣市低度使用(用電)住宅長期占短期比例依「構造別」統計	78
表 44	六都鄉鎮市區低度使用(用電)住宅長期占當期比例彙整表	79
表 45	99 年第 2 季至 105 年第 4 季全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果	81
表 46	99 年第 2 季至 105 年第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅數分布狀況	82
表 47	105 年全國各縣市新建餘屋(待售)住宅數分布狀況	83
表 48	105 年臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	84
表 49	105 年新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	85
表 50	105 年桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	86
表 51	105 年臺中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	87
表 52	105 年臺南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	88
表 53	105 年高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	89
表 54	105 年 4 季各縣市新建餘屋(待售)住宅按「權利人類別」區分統計	90
表 55	101 年至 105 年度新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」屬性分析	91
表 56	105 年第 4 季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「屋齡」區分統計	93
表 57	105 年第 4 季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「總樓層」區分統計	94
表 58	105 年第 4 季各縣市新建餘屋(待售)住宅按「面積」區分統計	95
表 59	105 年「房屋稅籍住宅、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅」表	97
表 60	105 年新北市房屋稅籍住宅、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅表	98
表 61	105 年臺北市房屋稅籍住宅、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅表	99
表 62	105 年桃園市房屋稅籍住宅、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅表	99
表 63	105 年臺中市房屋稅籍住宅、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅表	100
表 64	105 年臺南市房屋稅籍住宅、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅表	101
表 65	105 年高雄市房屋稅籍住宅、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅表	102
表 66	105 年度研究案起使用之村里圖資說明	103
表 67	98-106 年內政部戶政司全國村里增刪修訂表彙整	104
表 68	101-105 年房屋稅籍地址欄位「村里」切割狀況彙整表	105
表 69	104-105 年「勾稽成功資料中」低度使用(用電)新增、去化宅數分析結果	115
表 70	歷年「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例彙整	116
表 71	102 年第 1 季至 105 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅新增、去化比例分析	130
表 72	105 年第 1 季、第 2 季新增、去化宅數彙整表	132
表 73	105 年第 3 季、第 4 季新增、去化宅數彙整表	133
表 74	105 年第 1 季、第 2 季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果	134
表 75	105 年第 3 季、第 4 季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果	136

表 76	新建餘屋(待售)住宅待售時間估算表.....	140
表 77	低度使用(用電)住宅清冊.....	142
表 78	房屋財產資料表.....	142
表 79	核定稅籍資料表.....	142
表 80	歷年「低度使用(用電)住宅清冊」與「房屋財產資料表」比對結果.....	143
表 81	100-105 年六都自然人持有「住宅宅數」依人數區分統計.....	144
表 82	100-105 年自然人持有「住宅」與「低度使用(用電)住宅」宅數關聯表.....	146
表 83	100-105 年自然人持有「住宅」與「低度使用(用電)住宅」宅數關聯表.....	147
表 84	本案分析之 15 個整體開發及週邊地區與所屬行政區整理.....	148
表 85	105 年第 4 季整體開發及週邊地區低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅.....	154
表 86	105 年第 1 季至第 4 季整體開發及週邊地區內新建餘屋(待售)住宅分布.....	157
表 87	102 年第 4 季至 105 年第 4 季整體開發地區新建餘屋(待售)住宅分布.....	158
表 88	105 年度第 4 季房屋稅籍、戶役政資料取得內容與初步分析彙整.....	159
表 89	是否設籍住宅低度使用(用電)住宅比例計算結果.....	160
表 90	是否設籍新建餘屋(待售)住宅屋齡、權利人類別屬性分析結果.....	161
表 91	網站新聞標題彙整(截至 106 年 9 月底統計結果).....	168
表 92	105 年 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果.....	170

圖目錄

圖 1	本案研究流程圖.....	6
圖 2	整體開發及周邊地區低度使用(用電)住宅比例長條圖.....	12
圖 3	整體開發及周邊地區屋齡 5 年內低度使用(用電)住宅比例長條圖.....	12
圖 4	整體開發及周邊地區新建餘屋(待售)住宅宅數長條圖.....	12
圖 5	住宅計畫中使用本案低度使用(用電)住宅數據之縣市分布.....	14
圖 6	經濟很有趣(facebook 頁面)-六都低度用電圖層.....	15
圖 7	六都房市九宮格藏寶圖大公開-財訊專題.....	16
圖 8	六都新成屋空屋率 & 崩逃率大揭密.....	17
圖 9	紐約市住宅空置狀況調查之住宅空置問項.....	24
圖 10	2017 年香港物業報告.....	25
圖 11	平成 25 年住宅・土地統計調查.....	26
圖 12	新加坡公務網站對於空屋調查方式說明內容.....	28
圖 13	台電、房屋稅籍資料勾稽流程圖.....	31
圖 14	新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖.....	35
圖 15	當季新增新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖.....	36
圖 16	97-105 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	38
圖 17	105 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況.....	38
圖 18	105 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	39
圖 19	97 年度至 104 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	40
圖 20	105 年臺北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	41
圖 21	105 年新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	42
圖 22	105 年桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	43
圖 23	105 年臺中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	44
圖 24	105 年臺南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	45
圖 25	105 年高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	46
圖 26	98-105 年連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅比例分布圖.....	54
圖 27	不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅比例計算結果.....	66
圖 28	北臺灣人口分布、長期占短期比例分布圖.....	80
圖 29	99 年第 2 季至 105 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅數長條圖.....	81
圖 30	99 年第 2 季至 105 年第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅宅數折線圖.....	82
圖 31	101 年度第 1 季至 105 年度第 4 季屋齡分布狀況.....	92
圖 32	新建低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅市場分類圖.....	96
圖 33	105 年低度使用(用電)住宅比例分布圖.....	106
圖 34	105 年低度使用(用電)住宅宅數分布圖.....	107
圖 35	105 年第 1 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖.....	108
圖 36	105 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖.....	109

圖 37	105 年第 3 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖	110
圖 38	105 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖	111
圖 39	臺北市低度使用(用電)住宅村里分布圖	112
圖 40	臺北市新建餘屋(待售)住宅村里分布圖	113
圖 41	低度使用(用電)住宅新增、去化分析架構圖	114
圖 42	97-104 年「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅新增、去化比例分布圖	116
圖 43	臺北市低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例散布圖	117
圖 44	臺北市低度使用(用電)住宅比例與去化部分比例散布圖	118
圖 45	臺北市低度使用(用電)住宅比例與保留部分比例散布圖	118
圖 46	新北市低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例散布圖	119
圖 47	新北市低度使用(用電)住宅比例與去化部分比例散布圖	120
圖 48	新北市低度使用(用電)住宅比例與保留部分比例散布圖	120
圖 49	桃園市低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例散布圖	121
圖 50	桃園市低度使用(用電)住宅比例與去化部分比例散布圖	122
圖 51	桃園市低度使用(用電)住宅比例與保留部分比例散布圖	122
圖 52	臺中市低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例散布圖	123
圖 53	臺中市低度使用(用電)住宅比例與去化部分比例散布圖	123
圖 54	臺中市低度使用(用電)住宅比例與保留部分比例散布圖	124
圖 55	臺南市低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例散布圖	125
圖 56	臺南市低度使用(用電)住宅比例與去化部分比例散布圖	125
圖 57	臺南市低度使用(用電)住宅比例與保留部分比例散布圖	126
圖 58	高雄市低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例散布圖	127
圖 59	高雄市低度使用(用電)住宅比例與去化部分比例散布圖	127
圖 60	高雄市低度使用(用電)住宅比例與保留部分比例散布圖	128
圖 61	新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析架構圖	129
圖 62	歷年新建餘屋(待售)住宅季末存量、去化比例分析圖	131
圖 63	歷年新建餘屋(待售)住宅當季增量、去化比例分析結果	131
圖 64	新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖	138
圖 65	不同平均買賣移轉宅數下新建餘屋(待售)住宅預計完全去化時間折線圖	139
圖 66	本案分析之 15 個整體開發及週邊地區範圍圖(一)	150
圖 67	本案分析之 15 個整體開發及週邊地區範圍圖(二)	151
圖 68	本案分析之 15 個整體開發及週邊地區範圍圖(三)	152
圖 69	102 年第 4 季至 105 年第 4 季整體開發區內新建餘屋(待售)住宅數長條圖	158
圖 70	住宅設籍與否低度使用(用電)住宅數、比例分布圖	160
圖 71	統計資訊簡冊(106 年 8 月出刊)	163
圖 72	內政部不動產資訊平臺「低度及待售住宅」頁籤內容	163
圖 73	105 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例分布圖	170
圖 74	105 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況	171
圖 75	97-105 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖	171

圖 76 99 年度第 2 季至 105 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅長條圖	172
圖 77 臺北市低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例散布圖	173

第一章 研究概述

第一節 緣起

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，營建署自 97 年起逐步推動 97-100 年四年期之「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案與 98-100 年三年期之「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案之進行。

「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案中，利用房屋稅籍資料與台電用電資料的勾稽與分析，建立以用電標準為判斷基礎的低度使用(用電)住宅比例，並進一步分析低度使用(用電)住宅之屬性、長期低度使用(用電)住宅比例等資訊。同時將低度使用(用電)住宅資料與 99 年人口及住宅普查中空間住宅資料比較，瞭解兩項資料定義與實際差異之原因與類型。未來將可持續利用公務資料，建立可定期產製及發布之低度使用(用電)住宅資訊。

「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」案中，確認新建餘屋(待售)住宅定義方式，並利用地籍資料、房屋稅籍檔與台電用電資料，建立新建餘屋(待售)住宅篩選方式。新建餘屋(待售)住宅可定期產製資訊包含了新建餘屋(待售)住宅之空間分布、住宅屬性分析，同時亦建立了新建餘屋(待售)住宅的新增去化流量資訊。未來將可持續利用公務資料，建立可定期產製及發布之新建餘屋(待售)住宅資訊。

經歷次專家學者座談會議討論、決議，已掌握低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅資訊產製流程，營建署遂於 101 年推動「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」與「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」兩案合併執行。

本期將持續產製低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資訊(含整體開發及週邊地區)及定期公布研究成果，透過觀察兩種不同統計數據之趨勢分布，進一步掌握住宅市場之狀況。

第二節 研究目標

本專案預定達成下列目標

- 一、定期產製與發布低度使(用電)、新建餘屋(待售)住宅資訊
- 二、配合住宅法及其相關子法規定，掌握低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅資訊，以供政府住宅政策、建築管理及住宅金融相關政策參考

第三節 工作時程

- 一、第一階段：自簽約日之次日起 10 日內提出工作計畫書 10 份
- 二、第二階段：自簽約日之次日起 4 個月內完成。
 - (一) 持續將「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」分析的空間尺度細緻到村里。
 - (二) 配合內政部不動產資訊平臺，提供及製作 105 年底度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅之統計數據及空間分布圖資(空間尺度為村里)。
 - (三) 進行「房屋稅籍住宅類數量」、「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」之比較分析。
 - (四) 分析國內主要「整體開發地區及週邊地區」低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況。
 - (五) 分析不同用電度數標準下，低度使用(用電)住宅數量與比率之變化。
 - (六) 分析 2 個月至連續 12 個月低度使用(用電)住宅數量之變化。
 - (七) 分析當期低度使用(用電)住宅與長期低度使用(用電)住宅之特性差異。
 - (八) 提交 40 份期中報告書。
- 三、第三階段：自簽約次日起 8 個月內完成。
 - (一) 定期發布「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」統計資訊。

- (二) 持續進行「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」新增、去化流量與存量之變化關係。
- (三) 分析所有權人持有住宅與低度使用(用電)住宅型態。
- (四) 分析低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料庫與戶籍資料之關聯性。
- (五) 配合內政部不動產資訊平臺所需資料格式，產製 105 年低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料(空間尺度為村里)，提供該平臺上架。
- (六) 提交 40 份期末報告書。

四、第四階段：於辦理期末簡報會議之次日起 20 日內依各單位及專家學者意見修正提出總結報告書 5 份，並提供電子檔(*WORD* 及 *PDF* 格式)光碟片 5 份。

第四節 研究內容及研究流程

一、研究內容

(一) 延續前期分析方法產製「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」統計成果，空間尺度為村里

持續取得與利用台灣電力股份有限公司用電紀錄、房屋稅籍資料、地籍資料及其他相關資料，進行資料勾稽與分析，建立 105 年 11、12 月份低度使用(用電)住宅、105 年第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅資料，掌握低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅二數據之空間分佈狀況。

(二) 定期發布低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅統計資訊

產製 105 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅與 105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數據結果，並透過內政部不動產資訊平臺、編制統計資訊簡冊、循署內定期召開之記者會議對外發布研究成果。

(三) 進行「房屋稅籍住宅類數量」、「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」之比較分析

分析 105 年同一時間、空間之房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數間之差異與變化。

(四) 持續進行「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」新增、去化流量與存量之變化關係

持續分析 105 年 11、12 月份低度使用(用電)住宅與 105 年 4 季新建餘屋(待售)住宅資料之新增數量、減少去化數量，以分析每期低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅流量與存量之比例關係。

(五) 分析所有權人持有住宅與低度使用住宅型態

勾稽 104 年家戶財產資料與 105 年第 4 季低度使用(用電)住宅資料，分析所有權人持有住宅戶數，及其屬於低度使用住宅戶數資料。

(六) 延續前期成果分析國內主要「整體開發及週邊地區」低度使用(用電)

住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況

- (七) 分析不同用電度數標準下，低度使用(用電)住宅數量與比率之變化
- (八) 分析 2 個月至連續 12 個月低度使用(用電)住宅數量之變化
- (九) 分析當期低度使用(用電)住宅與長期低度使用(用電)住宅之特性差異
- (十) 分析低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料庫與戶籍資料之關聯性
- (十一) 配合內政部不動產資訊平臺，產製 105 年低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅之空間分布圖資(空間尺度為村里)，提供該平臺上架

二、預期成果

- (一) 產製 105 年 11、12 月份低度使用(用電)住宅與 105 年第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅資訊
- (二) 對外發布 105 年 11、12 月份低度使用(用電)住宅及 105 年第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅統計資訊

三、研究流程

本團隊依據研究步驟彙整出本案研究流程如後：

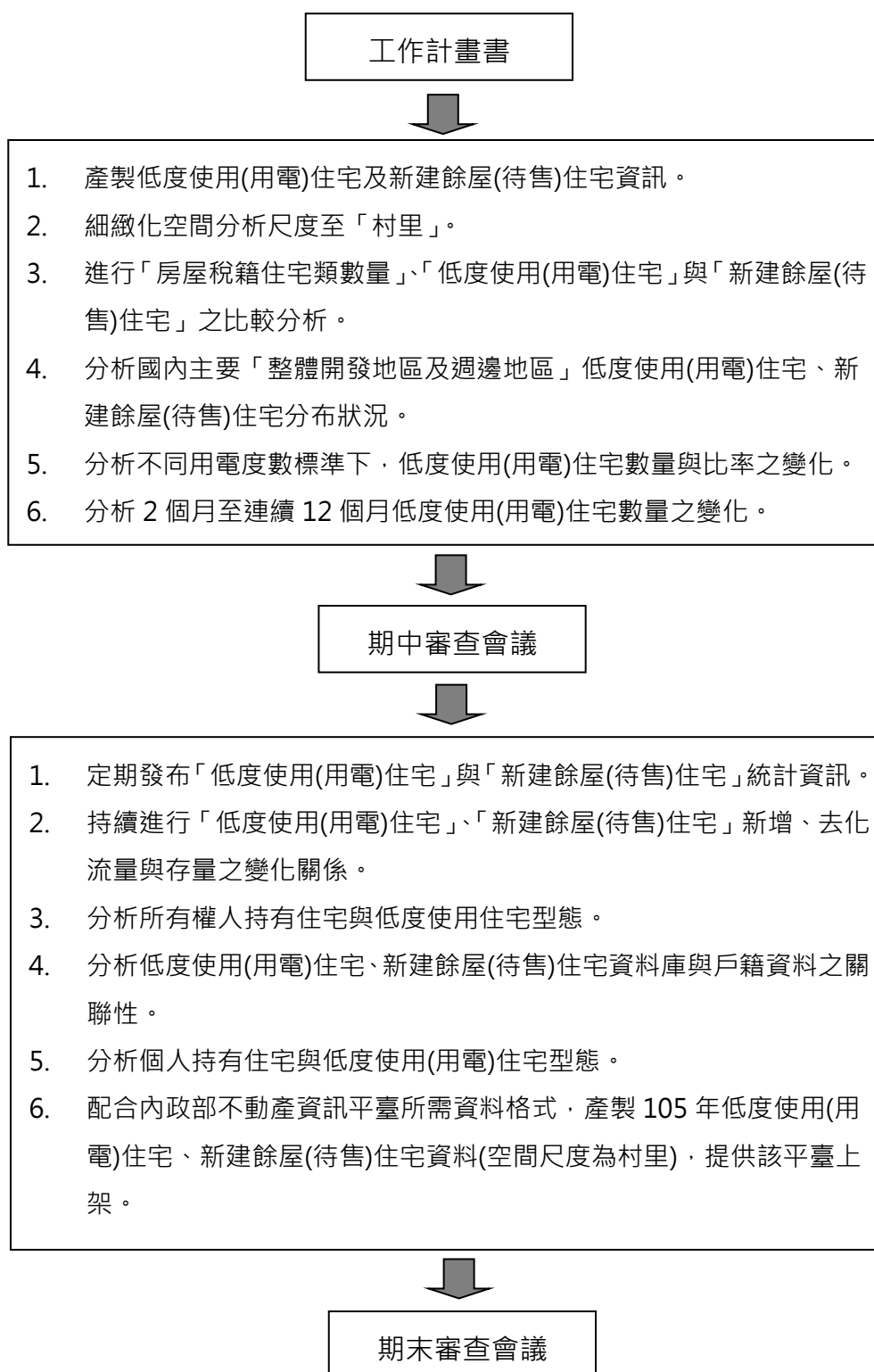


圖1 本案研究流程圖

資料來源：本研究案自行整理

第五節 研究限制

一、 預售屋資料缺乏官方資訊無法納入本案研究範圍

目前不動產實價登錄制度中對於預售屋登錄方式無法確切掌握市場中預售屋相關資訊，故本研究分析範圍並不包含「預售屋」。

不動產實價登錄制度自 101 年 8 月施行至今，預售屋資訊明顯不足，就實務操作而言，建商可以「建商自售」、「延長委託代銷期間」兩手法避免銷售數量及成交價格過早曝光。

內政部地政司於不動產實價登錄制度施行 1 年後接受網路媒體¹採訪時即表示：預售屋資料對民眾購屋具有相當參考性，現已評估是否將預售屋登錄資料比照成屋，在交易完成後 30 天內，採逐戶申報方式辦理登錄作業。

有關於「預售屋」相關統計作業，本研究建議於各項法條更加完備，公務資料更加充足後，由主管機關內政部地政司廣泛蒐集各界意見，審慎妥善評估考量後擬定相關政策。

二、 研究成果資料長度不足，無法進行低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅預測分析

本研究現已產出 97 年度至 105 年度(共 9 年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第 2 季至 105 年度第 4 季(共 27 季)新建餘屋(待售)住宅統計資訊。

研究團隊建議，待低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料長度達 2 次以上的房地產市場循環週期後，可嘗試進行預測推估作業，相關研究作業建議另案評估辦理。

¹ 資料來源：預售屋海底針 實價登錄僅 1 成 聯合理財網，網址：http://money.udn.com/house/storypage.jsp?f_ART_ID=294845

第二章 空、餘屋案研究成果回顧

第一節 歷年研究成果彙整

一、 確認低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅定義與計算方式

(一) 確認低度使用(用電)住宅定義、計算方式與認定門檻之建立

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

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

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

(二) 確認新建餘屋(待售)住宅定義與篩選方式

98 年度專案執行期間確認新建餘屋(待售)住宅定義為：「住宅市場上，在興建與完成第一次登記之後，首次進入市場有銷售可能而未售出的住宅，且為低度使用(用電)住宅的一部份」。

在考量住宅市場性因素後，以屋齡 5 年內之新成屋為新建餘屋(待售)住宅的篩選基礎，此外，預售屋、結構體等未完成地政登記

² 網址：http://www.taipower.com.tw/UpFile/_userfiles/file/電力生活館/省電錦囊/03-電冰箱節約用電_print_63580.pdf

之住宅與首次進入市場即完成銷售之住宅亦不包含在內。

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

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

(一) 持續提升房屋稅籍資料、台電用電資料、地籍資料之勾稽率

1. 房屋稅籍資料、台電用電資料勾稽改進方式

歷經多年努力，透過「納入營業用台電資料」、「持續進行人工地址比對方式」，勾稽率由 97 年度專案的 72.83% 提升至 105 年度專案的 85.22%，有效提升 12.39 個百分點。

2. 地籍資料、房屋稅籍資料勾稽改進方式

新建餘屋(待售)住宅篩選過程係透過地籍、台電、稅籍三資料庫相互勾稽，取得逐筆資料用電度數與房屋稅籍資料中是否為住宅使用資訊，進行後續新建餘屋(待售)住宅篩選作業。

99 年度專案執行期間，透過「住宅定義納入第 7 項建物類別(類別 7：不記超高偏低)」、「持續進行人工比對方」...等方式，將勾稽率由 73.57% 提升至 98.12%。

(二) 辦理多次現地判定確認資料內容與實際現況之關聯性

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

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

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

式提升資料之勾稽比例。

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

2. 以現地查核方式補足地籍資料無法展現建物是否具銷售意圖之不足

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

(三) 低度使用(用電)住宅與 99 年度人口及住宅普查空閒住宅比較結果，釐清空屋、普查空閒住宅、低度使用(用電)住宅之差異

100 年度專案執行期間，承蒙行政院主計總處協助，提供「房屋稅籍資料與普查調查結果比對完成之資料」，供本研究進一步分析使用，若以「同時為」、「同時不為」普查空閒住宅與本案低度使用(用電)住宅皆應視為具有一致之判斷結果，兩案判斷一致率為 91.24%，且以 60 度為標準之低度使用(用電)住宅與普查「空閒住宅加無人居住但供其他用途」資料一致比例達 82.91%。

三、 數據資訊產製內容與結合其他公務資料統計成果

(一) 持續產製低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅數據

1. 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資訊之建立

本年度研究案已經完成產製 9 年度(97-105 年)縣市、鄉鎮市區低度使用(用電)住宅統計資訊與 27 季(99 年第 2 季-105 年第 4 季)縣市、鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅統計資訊。101 年至 105 年數據更細緻化至全國 7,848 個村里。除縣市、鄉鎮市區數據分布外，低度使用(用電)住宅尚進行 2 個月至連續 12 個月低度使用(用電)數據與

屋齡、樓層、耐用年限內...等屬性分析，新建餘屋(待售)住宅則完成屋齡、樓層、面積、權利人類別...等屬性分析。

2. 低度使用(用電)住宅與建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析

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

新建餘屋(待售)住宅中「當季新增」較「季末存量」去化狀況佳，分析結果顯示倘若新成屋無法於進入市場當下迅速售出，銷售狀況將隨銷售時間的延長而每況愈下。

3. 個人持有住宅、低度使用(用電)住宅狀況分析結果

99 年度專案時由財政部財政資訊中心提供「房屋財產檔」、「核定稅籍檔」由委託單位攜帶低度使用(用電)住宅資料至「財政部財政資訊中心監控室」計算個人持有住宅、低度使用(用電)住宅狀況。

彙整 100-104 年度分析結果發現，全國擁有一宅住宅而該宅為低度使用(用電)住宅人數之比例多在 7%-8%間，顯示持有 1 住宅者充份使用的情況高，而同一自然人持有 5 宅中至少有 1 宅為低度使用(用電)住宅之比例多在 55%左右波動，顯示持有住宅數越多者，當中出現低度使用(用電)住宅的可能性就越高。

(二) 結合其他公務資料(門牌點位、戶役政資料)統計成果

1. 完成 102-104 年度全國 15 個整體開發及週邊地區內低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅統計分析

102-104 年度分析結果顯示，15 個整體開發及週邊地區中，以「淡海新市鎮」、「新莊副都市中心市地重劃區」、「新莊頭前市地重劃區」、「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」低度使用(用電)住宅比例相對較高。屋齡 5 年內低度使用(用電)住宅比例則以「新莊副都市中心市地重劃區」、「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」、「高雄市凹子底農業區(農十六)」、「高雄市美術館區」比例高。

新建餘屋(待售)住宅部分則以「淡海新市鎮」、「林口新市鎮」逐季宅數增幅較大；「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」、「新竹縣斗崙都市計劃地區」、「臺中市第七期市地重劃區」、「高雄市凹子底農業區(農十六)」與「高雄市美術館區」則屬宅數較多的整體開發區。

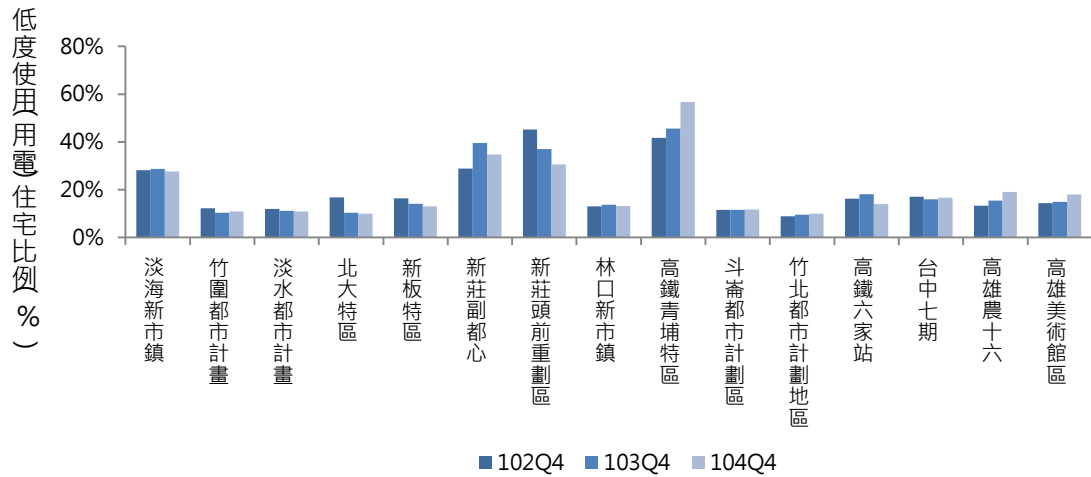


圖2 整體開發及周邊地區低度使用(用電)住宅比例長條圖

資料來源：「辦理 104 年度低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅資訊統計與發布」委託服務案

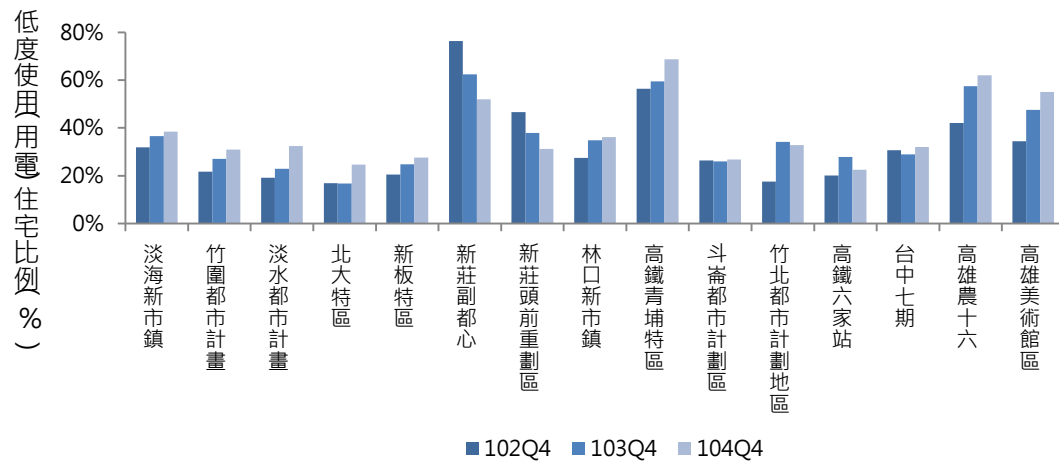


圖3 整體開發及周邊地區屋齡 5 年內低度使用(用電)住宅比例長條圖

資料來源：「辦理 104 年度低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅資訊統計與發布」委託服務案

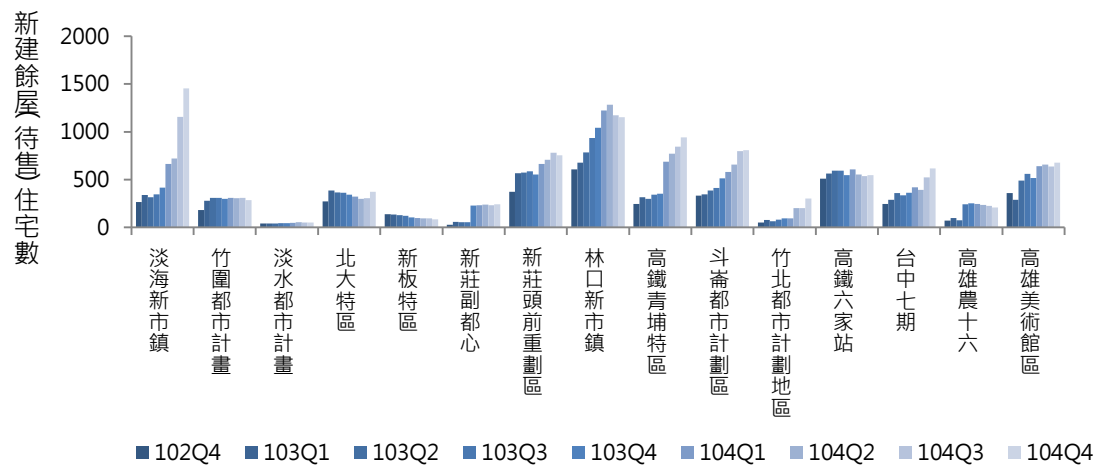


圖4 整體開發及周邊地區新建餘屋(待售)住宅宅數長條圖

資料來源：「辦理 104 年度低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅資訊統計與發布」委託服務案

2. 完成 102-104 年度低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況統計分析

102 年度研究案起進行設籍與否低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅比例、屬性之之差異分析。分析結果發現 3 年度皆呈現有設籍住宅低度使用(用電)比例較全國水準低約 4 個百分點之結果³；無設籍者低度使用(用電)住宅比例則偏高(102 年為 20.88%；103 年則為 17.95%；104 年則為 20.63%)。

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

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

(一) 透過「內政部不動產資訊平臺」對外發布研究成果

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

104 年度專案執行期間，經內政部同意，於 105 年 10 月 12 日透過內政部不動產資訊平臺對外發布 104 年度數據成果。

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

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

(三) 開發自動化程式處理資料匯入、比對作業

102 年度專案執行間建置一自動化應用程式處理資料匯入、勾

³ 102 年全國水準為 10.50%，有設籍為 6.46%；103 年全國水準為 10.30%，有設籍為 6.42%；104 年全國水準為 10.35%，有設籍為 6.98%

稽作業，營建署內部資訊使用者可利用該應用程式，透過營建署內部網路將取得之原始資料匯入營建署資料庫伺服器中，後續亦透過本案開發之自動化程式，正規化原始資料地址欄位與後續資料庫勾稽作業。

(四) 利用 GIS 建立各項圖資提升分析果的可讀性

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

五、研究成果對外發布後，公、私部門數據應用方式、內容彙整

(一) 公部門資料應用現況

1. 作為縣市住宅計畫之參考資料

住宅法第五條規範直轄市、縣(市)主管機關應依據中央住宅政策擬訂住宅施政目標。由內政部不動產資訊平臺公布之縣市住宅計畫中多引用本案低度使用(用電)住宅數據做為縣市住宅市場的評估依據，此外，據本案研究團隊統計，全臺 22 縣市有 11 個縣市透過委託單位協商針對所屬縣市低度使用(用電)住宅資料作進一步的分析。



圖5 住宅計畫中使用本案低度使用(用電)住宅數據之縣市分布

資料來源：「辦理 104 年度低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅資訊統計與發布」委託服務案

2. 經濟部「經濟很有趣(facebook)」-新北市、臺北市低度用電地圖

經濟部「經濟很有趣(facebook)」利用經濟地理資訊系統之台電用電資料產製六都空間分析尺度為經濟三級發布區之低度用電圖層供各界參考使用。

$$\text{低度用電率} = \frac{\text{月用電量小於 60 度的表燈用電戶數}}{\text{表燈用電戶數}} \quad (1)$$



六都低度用電圖層中呈現經濟三級發布區內之「表燈用電戶數」與「低度用電率」數據資訊，其中對於低度用電的認定標準係參考內政部不動產資訊平臺中對於低度使用(用電)住宅之認定標準，以月用電量小於 60 度為認定標準。

圖6 經濟很有趣(facebook 頁面)-六都低度用電圖層(106 年 1 月 11 日上線)

資料來源：<http://egis.moea.gov.tw/EGISWeb/>

(二) 私部門資料應用現況

1. 財訊雙周刊

本案共同主持人章定煊副教授於財訊雙周刊(461 期；103 年 10 月 9 日出刊)應用低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據撰寫-《六都房市九宮格藏寶圖大公開》一文，文中除使用本案研究成果外，尚結合在地房屋仲介業者、開發、代銷公會之觀點，嘗試建立一套系統性的觀察指標。訪談業者包含：信義房屋、住商不動產、全國不動產、有巢氏房屋、永慶房集團、臺灣房屋、臺慶不動產等品牌仲介業者在地店家之意見與部分縣市不動產開發、代銷公會與行銷、建設公司...等。

文中利用 103 年度研究案發布之主要行政區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅宅數資訊做進一步之交叉比對，將低度使

用(用電)住宅比例、新建餘屋(待售)住宅比例兩個數字交織出的點代表該區和其他地區的相對位置，再者將座標各分成三等份形成九宮格示意圖，依區塊分別為「可議價區」、「平穩區」、「抗跌保值區」，以作為六都房市的觀察指標。



圖7 六都房市九宮格藏寶圖大公開-財訊專題

資料來源：財訊雙周刊(461期；103年10月9日出刊)

2. 天下雜誌獨立評論@天下(網址：<http://opinion.cw.com.tw/>)



本案共同主持人章定煊副教授為天下雜誌獨立評論之專欄作者，長期針對國內房地產市場撰寫評論，文章內容多次引用本研究案歷年研究成果，有關撰文標題彙整如下：

- 隱藏於臺灣空屋數字後的秘密—被扭曲的臺灣國土利用與環境破壞
- 養地囤房是臺灣高房價的元凶
- 建商未售新屋是否該降房屋稅
- 重劃區賣壓深度探索
- 哪種房屋類型最抗跌
- 住宅閒置原因探索
- 餘屋壓力為建商不可承受之重
- 特定開發區發展狀況動態分析

3. 六都新成屋空屋率 & 崩逃率大揭密

股感知識庫(STOCKFEEL)，利用 102 年度研究案對外發布之相關數據，另行定義「新成屋空屋率」、「崩逃率」兩項指標，並針對六都主要行政區與 15 處整體開發及周邊地區計算該兩項指標與進行相關分析。「新成屋空屋率」、「崩逃率」之定義與數據意涵為：

$$\text{新成屋空屋率} = \frac{\text{新建低度使用住宅}}{\text{新建住宅總數}} \quad (2)$$

- 新成屋空屋率為房子交屋後是否入住的指標

$$\text{崩逃率} = \frac{(\text{新建低度使用住宅} - \text{新建待售餘屋住宅})}{\text{新建住宅總數}} \quad (3)$$

- 崩逃率為房價向下修正時，新成屋可能將優先在市場上拋售的比重，將對房市形成更大的空頭賣壓

股感知識庫認為，上述兩項指標是觀察房價修正時，賣壓逃離的關鍵指標。衡量標準為：

超標	新成屋空屋率 > 30%
	崩逃率 > 20%
嚴重超標	新成屋空屋率 > 40%
	崩逃率 > 30%

分析結果顯示，六都新成屋空屋率均在 20% 以上，崩逃率則介於 17%-25% 間，顯示六都兩項指標均已超標，其中高雄市更為六都中排名第一者。



圖8 六都新成屋空屋率 & 崩逃率大揭密

資料來源：股感知識庫 STOCKFEEL：網址：<https://www.stockfeel.com.tw/>六都新成屋空屋率崩逃率大揭密/

六、研擬活化低度使用(用電)住宅之政策建議

建議一、以低度使用(用電)住宅資料協助包租代管政策之推動

1. 潛在適用包租代管政策之低度使用(用電)住宅篩選條件

依 104 年度研究案統計，104 年底全國低度使用(用電)住宅達 86.26 萬餘宅，低度使用(用電)住宅比例約為 10.35%，然而並非該 86.26 萬餘宅皆有活化價值。建議潛在適用包租代管政策之低度使用(用電)住宅篩選條件為：

- (1). 房價所得比相對較高的地區：房價所得比較高地區意指房價高、購屋負擔大，故傾向租屋之意願高。
- (2). 住宅租賃市場相對較大的地區：此為包租代管業者規模經濟之考量，建議採鄉鎮市區人口數作為衡量依據，104 年度六都人口超過 10 萬人之鄉鎮市區共計 57 個，據 104 年度數據統計，落入該 57 個鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數約 40 萬宅。
- (3). 合適作為出租住宅之房屋特性
 - 屋齡不可過新、過舊(屋齡介於 5 至 50 年間)
 - 面積適中(面積小於 40 坪以下)
 - 無安全疑慮(構造別為鋼筋鋼骨、加強磚造)
 - 空置期長或空置期短？何者為包租代管政策標的？ - 基本上屋主有意願參加包租代管政策即可

2. 製作政令宣導式包租代管說明文件，隨水電費帳單、房屋、土地稅單寄送，宣導說明包租代管政策內容

由於低度使用(用電)住宅屋主聯繫不易，難以掌握其對於政府包租代管政策之參與意願，建議可設計政令宣導式包租代管說明文件，隨水電費帳單、房屋、土地稅單寄送，宣導說明包租代管政策內容，提高低度使用(用電)住宅屋主之參與意願。

建議二、鼓勵現有房東參加包租代管方案轉租給弱勢家戶

1. 租賃市場現有統計資料說明

- (1). 目前租賃市場統計資訊為 10 年一次的人口及住宅普查資料：99 年普查結果「以租用為住宅」之家戶數 808,104 戶。近年來房價

高漲，租賃住宅市場規模應持續增加。

- (2). 現有房客申報租金支出案件，遠低於租賃市場住宅規模，顯示租金支出可作為所得稅扣除額實質意義不大。

103 年綜所稅申報資料顯示，房客有申報租金支出者只有 54,833 戶，相對上述租賃家戶數，房客申報比例約 7.2%，數量甚至少於 103 年租金補貼計畫戶數 59,114 戶。推估可能原因為多數房客所得偏低，申報綜合所得稅時多使用標準扣除額方式申報或根本不用報稅，因此申報比例偏低。此一現象凸顯現行稅法對租屋者並無特別優惠。

- (3). 現行房東申報租金收入件數並未區分住宅、店面、辦公或其他使用，且現行依法報稅的房東約 88% 均為法人，有依法報稅之住宅房東可能不超過 9 萬戶，相對只有住宅租賃市場的 10%。

依據財政提供陳潔如立委辦公室資料，101-103 年綜合所得稅不動產租金收入件數 79.5-87.8 萬件。

表1 101-103 年綜合所得稅不動產租金收入件數及金額

所得年度	件數	租金收入金額(億元)
101 年	795,601	1,595
102 年	862,743	1,619
103 年	877,765	1,687

資料來源：立法委員陳潔如辦公室；財政部賦稅署產製。

另外依據財政部提供給內政部營建署資料，現有申報房屋租賃所得資料筆數有 85% 以上為法人等具備統一編號者，加以未區隔房屋用途，難以運用於租屋政策，也難以追蹤市場逃漏稅情形。

表2 100-103 年申報房屋租賃所得筆數及身分別

資料年度	申報房屋租賃所得筆數 (單位：筆數) (1)+(2)=(3)	申報房屋租賃所得筆數中 是否填寫繳單位統一編號		有填寫扣繳單位統一編號者占申報房屋租賃所得之比例 (1)/(3)
		有統一編號者 (單位：筆數) (1)	無統一編號者 (單位：筆數) (2)	
100 年	599,537	511,278	88,259	85%
101 年	630,812	542,394	88,418	86%
102 年	722,176	632,554	89,622	88%
103 年	760,722	669,316	91,406	88%

資料來源：立法委員陳潔如辦公室；財政部賦稅署產製(綜合所得稅結算申報書建檔(IRC)系統)，本研究案自行整理。

備註：因人工申報書所得細項未建檔，故上述資料不含人工申報書案件

2. 立法與定期公布資料建議

- (1). 請內政部訂定租賃住宅專法，規範租賃住宅必須比照不動產買賣進行強制登記，以作為定期統計租賃住宅市場規模資訊。
- (2). 請財政部統計住宅類房屋依法申報租賃所得的房東數量，同時比較租賃住宅市場規模，計算、公布住宅類房東依法報稅比例。
- (3). 請財政部擬定提高有效稽查住宅類房東未依法申報租賃所得之檢舉獎勵辦法。

建議三、鼓勵租屋而非購屋-掌握弱勢家戶現住資訊、訂定專法保障房客權益

1. 租金補貼未能有效補貼至最弱勢家戶現況說明

- (1). 全國無自有住宅低收入戶多數未申請租金補貼，不符租金補貼政策原意

租金補貼制度原意在照顧經濟與社會弱勢家戶。依 103 年資料統計，無自有住宅低收入戶共 8.8 萬戶，其中有申請租金補貼家戶數僅 8,956 戶。依租金補貼政策評點制度設計，所得愈低者得分愈高，且所得高低為整體評點制度之得分比重最重，故低收入戶申請者，理論上均會得到租金補貼，但從以上數據得知，多數無自有住宅低收入戶並未申請租金補貼，同時也表示現在領有租金補貼對象並非最弱勢的家戶，現階段並未針對所有低收入戶(或其他符合租金補貼資格之弱勢家戶)進行調查，以至於無法掌握無自有住宅低收入家戶不申請租金補貼之原因。

依縣市住宅計畫執行經驗推測可能狀況為：

- 不知道有租金補貼：應主動通知，並協助申請租金補貼。
- 居住的住宅非屬合法住宅：後續應協助搬遷至合法住宅，並協助申請租金補貼。
- 房東不同意申請租金補貼：後續應檢舉房東未申報租金，並協助搬遷與申請租金補貼。
- 誤以為申請租金補貼會違反社會救助法第 8 條規定津貼請領上限⁴：請主管機關確認救助總金額上限之認定方式。

⁴社會救助法第 8 條，依本法或其他法令每人每月所領取政府核發之救助總金額，不得超過當年政府公告之基本工資。(自 104 年 7 月 1 日起調整基本工資為每月 20,008 元，每小時 120 元。)但該法並未明訂救助總金額是否包含租金補貼。以臺北市為例，無所得的低收入戶領了 1,5162 元後，再領租金補貼(5000 元)就會超過基本工資。但實務上各單位沒有互相勾稽資料(原民、都發、社會等單位發的補貼額沒有加計)，所以上述案例仍然可以申請租金補貼。目前僅有只有社會局內自己的

表3 103 年各縣市無自有住宅低收入家戶數及申請租金補貼申請家戶數

縣市/數據項目	全國	臺北市	新北市	基隆市	宜蘭縣
無自有住宅之低收入家戶	88,110	16,528	15,493	3,022	1,674
申請租金補貼之低收入家戶	8,956	1,867	4,156	0	24
申請租金補貼之總家戶數	61,081	9,104	16,402	1,086	932

資料來源：租金補貼核准家戶數、申請租金補貼之低收入戶家戶數來自於住宅統計彙報之「整合住宅補貼資源實施方案租金補貼申請狀況年報表 103 年」、無自有住宅之低收入家戶資料是以 103 年低收入戶總戶數，乘以 102 年度低收入戶及中低收入戶生活狀況調查報告中低收入戶之無自有住宅比率推估

2. 建立應優先協助弱勢家戶清冊、弱勢家戶，並瞭解弱勢家戶未申請租金補貼原因

(1). 請內政部、衛生福利部、財政部合作，產製符合租金補貼申請資格弱勢家戶數量與有無申請租金補貼清冊

符合無自有住宅、一定所得以下、以及住宅法中第 4 條所定具特殊情形家戶均為租金補貼與社會住宅政策之優先對象。內政部推動租金補貼與社會住宅政策，雖有推估潛在需求戶數，但並未掌握明確符合資格之家戶清冊，也未分析核准家戶是否為最優先應給予協助對象。

衛福部目前已建置「全國社會福利資源整合系統」，其中以完成低收入戶、中低收入戶、中低老人、身心障礙者等多種弱勢家戶身份之統整，並完成以戶籍戶之歸戶資料，可處理同一家戶多重弱勢身份問題。(但因上述該系統並非每個縣市均有採用，因此需請衛福部說明現有採用該系統之縣市，以及未採用該系統縣市之替代管理系統。)

內政部統計處於 100 年進行「社會住宅需求調查」時，將弱勢家戶資料歸戶後透過財政部財稅資料中心利用「房屋稅籍資料、綜合所得稅資料」篩選出無自有住宅、且在一定所得以下家戶資料。內政部為推動租金補貼政策，建有「住宅補貼及評點查詢系統」，內有申請租金補貼之家戶資料。

- 建議由內政部、衛生福利部、財政部合作建立符合租金補貼家戶清冊

建議由內政部提供申請租金補貼或未來社會住宅入住資格之弱勢家戶條件，由衛生福利部之「全國社會福利資源整合系統」、財政部的「房屋稅籍資料、綜合所得稅」資

料，篩選出符合身份之家戶數清冊。

- 由內政部清查符合租金補貼資格卻未申請之弱勢家戶身份
將上述符合申請租金補貼資格之弱勢家戶清冊資料與「住宅補貼及評點查詢系統」結合，即可篩選出「符合租金補貼資格身份、卻未申請租金補貼之弱勢家戶清冊」。

表4 既有公務資料庫中已掌握之列冊弱勢家戶是否符合與申請租金補貼相關資料庫

主管機關	資料庫	資料與功能
衛生福利部	全國社會福利資源整合系統 全國社會福利津貼給付資料比對資訊系統及實(食)物資訊管理系統	低收入戶及中低收入戶審核系統、中低老人生活津貼、身心障礙者生活補助、低收入戶傷病醫療及住院看護費用補助、生育費用補助、婦嬰補助、喪葬補助、房屋租金補助、住宅修繕補助、馬上關懷、遊民管理、中低老人特別照顧津貼、身心障礙者資料管理、身心障礙者托育養護及身心障礙者停車證等...15 個子系統。
財政部	房屋稅籍資料 綜合所得稅資料	家戶有無自有住宅、家戶所得
內政部	住宅補貼及評點查詢系統	目前承租地址、承租租金、每月家戶所得
內政部	戶役政資料庫	具有完整家戶成員資料

- (2). 請內政部、衛生福利部合作，擬定由各地方政府進行符合資格之弱勢家戶未申請租金補貼原因調查計畫

依據住宅法第 40 條，直轄市、縣(市)主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。營建署在 102 年進行「基本居住水準之訂定、檢討及實施作業」，是以地政登記資料與戶籍資料勾稽作為判斷基準，但因許多弱勢家戶可能居住在非合法住宅或因弱勢家戶租賃時未能設籍，因此居住狀況可能比基本居住水準更差，需優先進行調查。

建議內政部與衛生福利部合作，針對符合申請租金補貼之弱勢家戶進行居住狀況調查，一方面瞭解符合申請租金補貼資格但卻未申請者之原因，作為後續優先輔導對象。一方面同時也調整基本居住水準之適當指標。

3. 制定租賃專法保障房客權益與提高房客稅賦減免之優惠

於綜合所得稅申報時僅少數房客申報房屋租金支出扣除額，推論原因：弱勢房客於綜合所得稅申報時多採標準扣除額方式申報，

房屋租金支出為列舉扣除額，弱勢房客不易享有此項減免優惠

建議除了訂定租賃住宅專法保護房客外，尚可「提高租金支出列舉扣除額上限至 30 萬元/戶」與購屋者享有同等之稅賦減免優惠，亦可將租金支出從綜合所得稅中列舉扣除額納入特別扣除額中。

建議四、鼓勵持有第二屋且為低度使用(用電)住宅之年長者(年齡超過 60 歲以上)將住宅投入租賃市場與辦理「以房養老」貸款，除租金收入外亦可領取「以房養老」之貸款收入，增強其活化之誘因

1. 商業型「以房養老」貸款說明

105 年 11 月起，合作金庫銀行開辦商業型「以房養老」貸款，只要年滿 60 歲，有房子即可申請。

根據行政院金融監督管理委員會統計，106 年 1 月整體市場放款件數僅 21 件、放款金額 1.98 億元，隨著參與銀行增加(目前已有六家公股行庫、一民營銀行開放辦理)，現階段業務量前三大行庫(合庫、華南、土銀)放款件數約 800 件，其中雙北市案件超過 4 成，另外 4 都約 3 成，其他縣市約 2 成，花東地區合計 1-2 個百分點。

考量銀行預防房市下修風險，商業型以房養老貸款願意承作案件多集中在都會區。

2. 透過與行政院金融監督管理委員會、銀行體系座談瞭解結合「以房養老」與「空屋活化」的可行性

目前七家銀行正推行「以房養老」貸款商品，建議可由內政部邀請行政院金融監督管理委員會與七家銀行辦理座談，瞭解參加各銀行辦理「以房養老」貸款住宅與所有權人條件，同時也瞭解參加「以房養老」貸款的住宅是第二屋或僅有一屋的比例。

本研究建議內政部可依據座談結果，進一步研究透過與行政院金融監督管理委員會、各銀行合作，向申請辦理「以房養老」的所有權人宣導公益房東或包租代管制度，讓所有權人可以同時領取「以房養老」貸款收入，同時也可以將房屋出租領取租金收入與必要維修費用，增加房東將空屋活化之誘因。

第二節 國際主要都市空屋資訊彙整

一、國際主要都市空屋資訊簡介

(一) 紐約

資料來源：<http://www.census.gov/housing/nychvs/>

數據發布單位：美國普查局(U.S. Bureau of the Census)

數據產製方式：針對抽樣出的家戶，指派訪員調查

產製頻率：每三年辦理一次

計算方式：

非殘破不堪、目前無人使用但可供出租使用之空屋

非殘破不堪、目前無人使用但可供出租使用之空屋 + 已供出租使用之住宅

美國普查局(The U.S. Census Bureau)自 1962 年起即受紐約市住宅保護開發部門委託(New York City Department of Housing Preservation and Development, NYCHPD)，每隔 3 年辦理一次紐約市住宅空置狀況調查(New York City Housing and Vacancy Survey)，最近一次於 2014 年執行，調查目的在於了解紐約市房屋的供給狀況、房屋現況條件與住宅空置率。

調查過程由普查局自紐約市中抽出一部分的住宅後指派訪員前往該批住宅進行調查，調查對象以公寓、房屋為主，針對有人居住的住宅，直接與現住戶訪談，倘若訪查住宅為空置狀況，則訪談可能瞭解該房屋使用狀況的人為主，例如：管理員、警衛、房屋仲介。

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

圖9 紐約市住宅空置狀況調查之住宅空置問項

資料來源：<http://www.census.gov/housing/nychvs/>

(二) 香港

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

數據發布單位：差餉物業估價署(估價署)

空屋、空置定義：空屋數量指的是年底進行普查時實際上未被使用的房屋數量，裝修中的房屋亦被視為空置。(根據差餉物業估價處《香港物業報告 2014》第 69 頁技術附註 (Note 1)，網址：<http://www.rvd.gov.hk/tc/publications/hkpr.html>)

數據產製方式：屋齡 2 年內之新屋以普查方式全面清查，屋齡 2 年以上者則以抽樣方式抽出 3% 的房屋指派訪員調查

產製頻率：每年辦理一次

香港差餉物業估價署(估價署)每年均會進行房屋空置調查以提供年底時各類私人房產空置狀況資料。調查時，無人使用與正在進行裝修工程之房屋，均被界定為空置的房屋。

該調查於每年底進行，其中針對屋齡 2 年內之新屋進行普查，屋齡 2 年以上者則以抽樣方式抽出 3% 的房屋進行調查，調查結果納入估價署出版的(香港物業報告)內。

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量 Completions	10 149	8 254	15 719	11 280	14 595	17 122 [#]	19 526 [#]
入住量 Take-up	7 552	8 056	16 523	10 533	11 881		
空置量 Vacancy	47 997	46 567	43 263	42 035	43 657		
% [*]	4.3	4.1	3.8	3.7	3.8		

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

預測數字
Forecast figures

私人住宅 (整體) Private Domestic (Overall)
2017 香港物業報告
Hong Kong Property Review 19

圖 10 2017 年香港物業報告(截錄內容)

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

(三) 東京

來源：<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/>「平成 25 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)の表記をお願いします。

數據發布單位：総務省統計局 住宅・土地統計調査

數據產製方式：針對抽樣出的家戶，指派訪員調查

產製頻率：每 5 年辦理一次

日本総務省統計局每 5 年辦理一次「住宅・土地統計調査」，最近一次之調查為 2013 年辦理之「平成 25 年住宅・土地統計調査」。



圖 11 平成 25 年住宅・土地統計調査(摘要内容)

資料來源：http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10_1.htm

(四) 倫敦

來源：<http://www.emptyhomes.com>

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

<http://www.emptyhomes.com/assets/empty-homes-in-england-final-september-2016.pdf>

數據發布單位：非營利機構 *Empty Homes*

數據產製方式：由市政稅(*Council Tax*)報稅資料計算而得

產製頻率：每年辦理一次

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

表5 *Number of Dwellings classed as empty by level of discount and premium awarded, 2013, 2014 & 2015*

	2013	2014	2014
Number of dwellings classed as empty not subject to a discount	289,525	283,484	282,758
Number of dwellings classed as empty subject to a discount	134,743	120,915	107,485
<i>of which:</i>			
- 5% discount	943	738	658
- 10% discount	6,165	4,300	5,272
- 20% discount	1,181	1,160	334
- 25% discount	28,710	25,999	25,817
- 30% discount	74	12	15
- 37.5% discount	77	76	0
- 40% discount	1,230	1,289	1,219
- 50% discount	26,131	22,230	20,091
- 75% discount	3,769	2,878	2,237
- 100% discount	66,462	62,233	51,842
Number of dwellings classed as empty subject to a premium	56,055	56,482	58,756
<i>of which:</i>			
- 10% premium	47	295	125
- 25% premium	428	443	444
- 50% premium	55,580	55,744	58,187
Total number of dwellings classed as empty	480,322	460,881	448,999

(a) Empty homes are those dwellings which are unoccupied and substantially unfurnished. At local authority discretion, empty homes can be subject to a discount of between 0% and 100%. If they have been empty for more than two years they may be charged a premium of up to 50%.

資料來源：https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/478366

[/Local_Authority_Council_Tax_base_England_2015_Statistical_Release.pdf](#) ; p.p.10 Table3

(五) 新加坡

資料來源：<http://www.singaporepropertycycle.com.sg/market-trends/singapore-property-price-index-and-vacancy-rate/>

數據發布單位：市區重建局(Urban Redevelopment Authority, URA)

空屋率、空置定義：房屋存量中空置的比率

數據產製方式：以隨機抽樣方式抽出部分住宅，以用水、用電紀錄，配合訪員親自前往判定方式確認是否為空屋。

產製頻率：每季辦理一次

由於新加坡住宅數量龐大，市區重建局每季以隨機抽樣的方式抽出部分住宅，針對這些抽出的住宅參考用水、用電紀錄確認是否為空置住宅，有疑慮的樣本則指派地區訪員前往確認。

This chart plots the Vacancy Rate for private residential properties against the Property Price Index (PPI). The vacancy rate is the percentage of the existing stock that is vacant and is based on surveys carried out by URA. Due to the large number of private residential units, the survey on their vacancy rate is conducted on a random sample basis every quarter. The vacancy of the sampled private residential units is inferred from the consumption levels of water and electricity as recorded by the Power Supply and field visits are carried out for doubtful cases.



圖12 新加坡公務網站對於空屋調查方式說明內容

資料來源：<http://www.singaporepropertycycle.com.sg/market-trends/singapore-property-price-index-and-vacancy-rate/>

二、國際主要都市空屋率彙整

國際上並無對於「空屋」普遍性適用的定義，各國估算空屋數據的方式亦不相同，本研究彙整紐約、香港、東京、倫敦與新加坡共 5 個國際都市空屋率歷史數據如下表 6 所示。

表6 國際主要都市空屋率彙整 單位：%

年度/城市	紐約 ¹	香港 ²	東京 ³	倫敦 ⁴	新加坡 ⁵
2000		5.4			
2001		5.7			
2002	2.94	6.8			
2003		6.8	10.76		
2004		6.2			
2005	3.09	6.0			8.8
2006		5.9			
2007		4.9		2.57	
2008	2.88	4.9	10.80	2.51	
2009		4.3		-----	
2010		4.7		2.38	
2011	3.12	4.3		2.21	
2012		4.3		2.12	
2013		4.1	10.90	1.76	6.2
2014	3.45	3.8		1.63	7.8
2015		3.7		1.63	8.1
2016		3.8		1.71	8.1

資料來源：

1. U.S. Bureau of the Census, 2014 New York City Housing and Vacancy Survey.
2. 香港特行政區政府 差餉物業估價署 2017 香港物業報告 整體私人住宅數據 pp19
(<http://www.rvd.gov.hk/doc/tc/hkpr17/03A.pdf>)
3. 總務省統計局「平成 25 年(2013 年度)住宅・土地統計調查」
(<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/topics/topi86.htm>)
4. <http://www.emptyhomes.com>
5. <https://www.ura.gov.sg/uol/media-room/news/2016/jan/pr16-06.aspx>

第三章 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算結果

第一節 低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算方式

一、低度使用(用電)住宅定義與計算方式

(一) 低度使用(用電)住宅定義

- 定義⁵：「房屋稅籍住宅類數量中，可供居住使用但使用(用電)頻率偏低之住宅。」
- 操作型定義：平均每月用電度數低於 60 度之住宅。

(二) 低度使用(用電)住宅計算方式

經 97-100 年四年期「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託服務案之研究成果，以「台電用電資料」與財政部賦稅署之「房屋稅籍資料」能估算出本案定義之低度使用(用電)住宅。

1. 房屋稅籍住宅存量之定義方式

由於低度使用(用電)住宅本質上須符合「該房屋須做住宅使用」，參考內政部不動產資訊平臺對於「房屋稅籍住宅存量」的計算方式如下：

- (1). 建物類別屬於「主建物」、「未保存主建物」「不計超高、偏低」三類別者為房屋稅籍住宅類數量定義之住宅。
- (2). 建物所在樓層介於 1 樓至 90 樓層者為房屋稅籍住宅類數量定義之住宅。
- (3). 住家面積占總面積比例大於、等於 0.5 者為房屋稅籍住宅類數量定義之住宅，即：

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

$$\begin{aligned} \text{其中：住家面積} &= \text{住家用面積} + \text{住家用減半面積} \\ \text{總面積} &= \text{住家用面積} + \text{住家用減半面積} \\ &+ \text{營業用面積} + \text{營業用減半面積} \\ &+ \text{非住非營用面積} + \text{非住非營用減半面積} \end{aligned}$$

⁵ 97-100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案

- (4). 屬於「純屬防空避難設施之地下室者」、「地下室僅為利用原有空間設置機器房、抽水機」、「停放車輛等者、未設有門窗、牆壁供遮陽防雨使用之屋頂棚架者」三項者「不屬於」房屋稅籍住宅類數量定義之住宅。

2. 台電用電度數之計算方式

低度使用(用電)住宅之操作型定義為：「平均每月用電度數低於 60 度之住宅」，實務上台灣電力公司每隔 2 個月紀錄用電度數一次，本案以每年度 11 月、12 月兩個月的平均用電度數為衡量基礎，平均用電度數小於、等於 60 度之住宅即為本案之低度使用(用電)住宅。

3. 低度使用(用電)住宅比例計算流程

低度使用(用電)住宅計算方式係利用「房屋稅籍資料」、「台電用電資料」計算而得，兩資料庫透過「標準化地址」欄位進行資料勾稽，在取得逐筆資料之用電紀錄與各項房屋稅籍屬性資料後，經「是否符合房屋稅籍住宅存量之定義」、「透天住宅用電度數加總」、「平均用電度數是否小於、等於 60 度」之篩選步驟，進而計算出各鄉鎮市區之低度使用(用電)住宅比例。

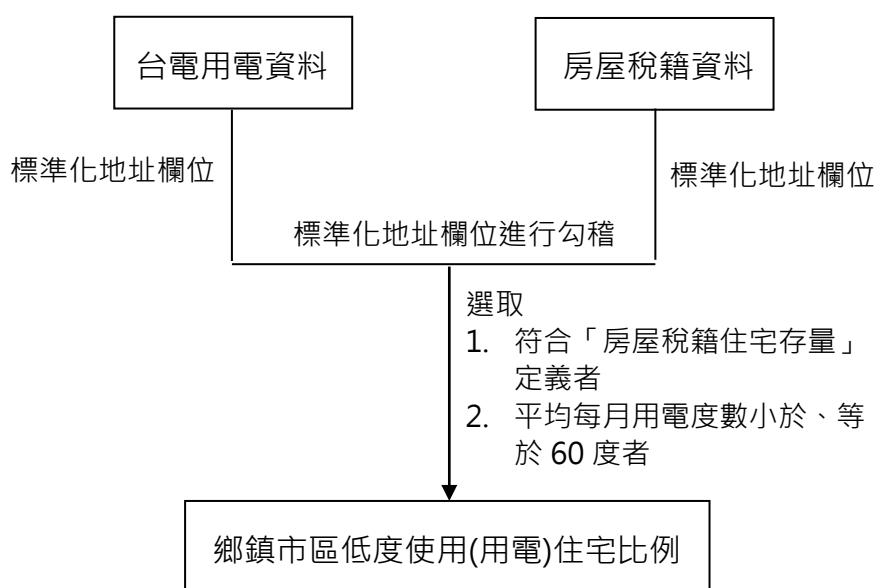


圖13 台電、房屋稅籍資料勾稽流程圖

資料來源：本研究案自行整理

4. 低度使用(用電)住宅宅數全國、各縣市計算方式

低度使用(用電)住宅數由低度使用(用電)住宅比例乘以內政部不動產資訊平臺之「房屋稅籍住宅類數量」而得。

計算步驟由鄉鎮市區空間尺度逐步擴大至縣市，進而估算出全國低度使用(用電)住宅數、比例數據。計算步驟如下：

(1) 各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數

鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數

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

(2) 加總各「鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數」得各「縣市低度使用(用電)住宅數」，各縣市低度使用(用電)住宅數除以各縣市房屋稅籍住宅類數量得各縣市低度使用(用電)住宅比例。

(3) 加總各「縣市低度使用(用電)住宅數」得「全國低度使用(用電)住宅數」，將全國低度使用(用電)住宅數除以各季房屋稅籍住宅類數量得各季低度使用(用電)住宅比例。

二、 新建餘屋(待售)住宅定義與篩選方式

(一) 新建餘屋(待售)住宅之定義

新建餘屋(待售)住宅定義為：「住宅市場上，在興建與完成第一次登記之後，首次進入市場有銷售可能而未售出的住宅，且為低度使用(用電)住宅的一部份」⁶。

該定義為目前市場中具有競爭關係待售新成屋數量之估算宅數，故對持有人狀態不加以限制，此外，考量住宅市場性因素後，取屋齡 5 年內之新成屋為新建餘屋(待售)住宅的篩選基礎。再者，預售屋、結構體等未完成地政登記之住宅與首次進入市場即完成銷售之住宅並不包含在新建餘屋(待售)住宅定義範圍中。

(二) 新建餘屋(待售)住宅篩選方式

新建餘屋(待售)住宅為低度使用(用電)住宅之一部分，具有市場性，為興建完成、進行建物所有權第一次登記後首次進入市場待售而未售出的住宅。須為「完成建物所有權第一次登記」為必要條件之主要原因在於：完成地政登記是達到買賣不可逆的重要條件，未完成地政登記之建物，並不適合作為本研究分析的對象。

⁶ 98 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果。

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

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

上述三種資料取得內容概述如下：

1. 地籍資料、房屋稅籍資料、台電用電資料取得說明

(1) 地籍資料

98 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案執行期間，內政部地政司提供 99 年度第 2 季地籍資料作為篩選新建餘屋(待售)住宅的基礎資料。該資料內容為屋齡 5 年內(即民國 94-99 年間)曾經進行第一次登記且目前登記原因仍保持為「第一次登記」之建物登記資料。99 年度研究案經委託單位(當時為：營建署管理組)與內政部地政司溝通協調，針對地籍資料提供頻率與內容達成以下共識：

- 就資料提供頻率而言，地政司未來持續以「季」為頻率提供地籍資料。
- 就資料內容而言，持續提供建物登記原因為「第一次登記」、「信託」、「塗銷信託」、「買賣」、「拍賣」、「贈與」、「繼承」與「分割繼承」共 8 類建物登記原因地籍資料。

104 年度部分地籍資料取得頻率、內容略與前期研究案不同，依取得方式區分成「整批取得」與「逐季取得」兩種：

- 整批取得：103 年度第 4 季、104 年度第 1 季
- 逐季取得：104 年度第 2 季、第 3 季

以「整批取得」地籍資料篩選新建餘屋(待售)住宅之影響為：

- A. 新成屋遞延登記導致未來之新建餘屋(待售)住宅錯誤的被納入目前新建餘屋(待售)住宅之問題
- B. 無法掌握各季間重覆交易數量，導致新建餘屋(待售)住宅數量高估之問題

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

表7 本研究案取得之地籍資料內容與特性

資料期間	取得資料之登記原因	資料特性
99 年度第 2 季	第一次登記、信託、塗銷信託	5 年期存量資料
99 年度第 3 季 ~ 102 年度第 4 季	第一次登記、信託、塗銷信託、 買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承	逐季流量資料
103 年度第 1 季 ~ 104 年度第 2 季	第一次登記、信託、塗銷信託、 買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承	於 104 年度第 2 季整批取得，後需依「建物異動索引資料」回溯各季末實際之登季狀況
104 年度第 3 季 ~ 105 年度第 4 季	第一次登記、信託、塗銷信託、 買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承	逐季流量資料

資料來源：本研究案自行整理

(2) 台電用電資料：每年度 1-12 月份用電度數資料

(3) 房屋稅籍資料：每年度第 4 季之課稅主檔與中文主檔

2. 各季新建餘屋(待售)住宅篩選過程說明

下頁圖 14 為新建餘屋(待售)住宅的計算方式。

當季新建餘屋(待售)住宅為：前季新建餘屋(待售)住宅扣除於當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承部分(與定義外屋齡大於 5 年者)再加上「當季新增的新建餘屋(待售)住宅」。

而「當季新增的新建餘屋(待售)住宅」則依照圖 15(報告書第 37 頁)由前一季⁷的地籍資料依照操作定義篩選而得。

由於 99 年度第 2 季取得之地籍資料為屋齡 5 年內之存量資料，故以 99 年度第 2 季為起始點，配合各季取得之地籍資料篩選出「當季新增的新建餘屋(待售)住宅」，進而篩選出各季新建餘屋(待售)住宅。

⁷ 此即為保留一季銷售期間之篩選做法。

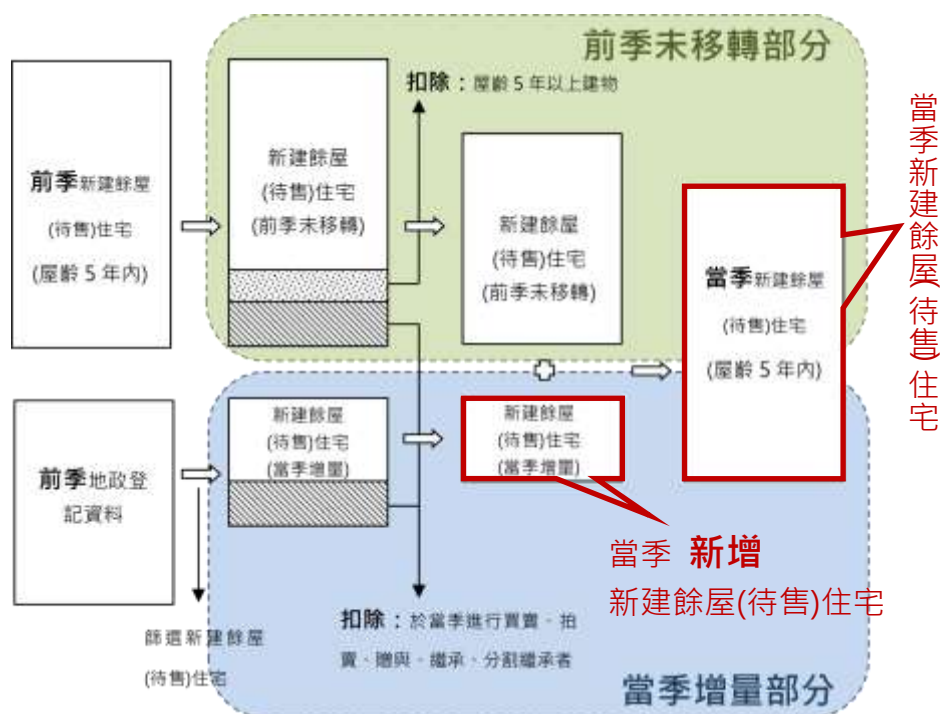


圖14 新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖

資料來源：100 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果

3. 當季新增新建餘屋(待售)住宅篩選過程說明

資料處理之初即將部分明顯非做住宅使用之地籍資料予以刪除。

表8 地籍資料初步處理項目(篩選之初即予以刪除部分)

地籍資料初步處理項目		
建物所有權人類別為	國有(中央機關)	外國人
	省市有(省市機關)	外國法人
	縣市有(縣市機關)	祭祀公業
	鄉鎮市有(鄉鎮市機關)	
建物主要用途非住宅使用者		
明顯為公設使用者		
屋齡大於 5 年		
缺少建物完成日期		
面積小於 5 坪或大於 250 坪者		

資料來源：100 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果

下圖 15 為「當季新增新建餘屋(待售)住宅」篩選流程圖。

各季地籍資料經標準化「建物門牌」欄位與「房屋稅籍資料」、「台電用電資料」勾稽、比對，進而篩選出各季新建餘屋(待售)住宅當季增量數據結果。

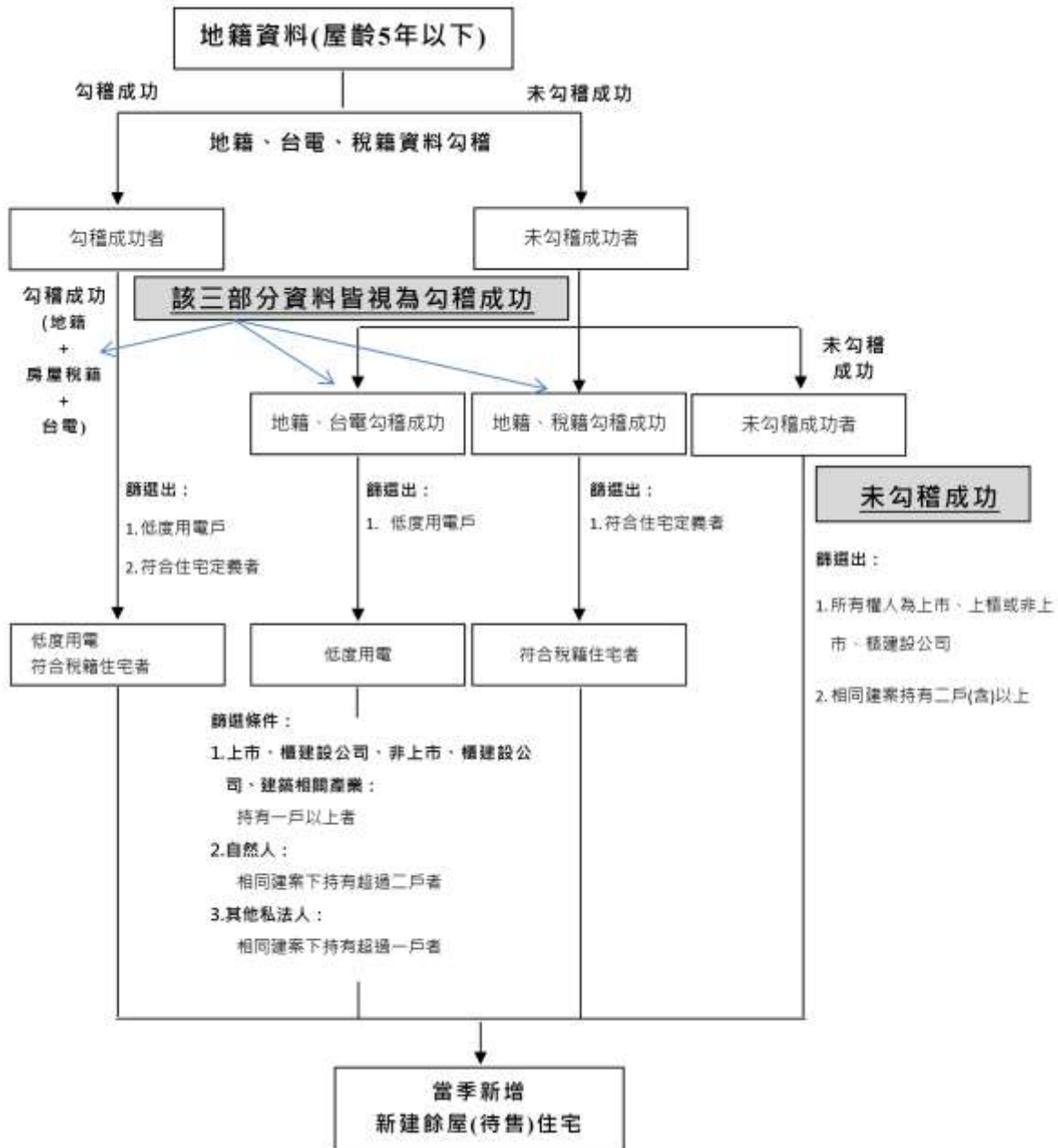


圖15 當季新增新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖

資料來源：100 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果

第二節 低度使用(用電)住宅計算結果與屬性分析

一、100 年度至 105 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果

(一) 歷年低度使用(用電)住宅計算結果

表9 100-105 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	100 年度 11、12 月份			101 年度 11、12 月份			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		
	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	8,022,572	813,925	10.15	8,121,526	863,083	10.63	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
新北市	1,478,472	113,972	7.71	1,494,867	119,136	7.97	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
臺北市	871,602	65,907	7.56	877,641	68,504	7.81	879,249	66,354	7.55	882,710	64,749	7.34	885,201	63,890	7.22	890,039	60,682	6.82
桃園市	730,904	76,746	10.50	739,904	79,969	10.81	748,503	81,992	10.95	763,919	83,962	10.99	779,634	89,543	11.49	801,821	91,752	11.44
臺中市	926,843	92,356	9.96	951,709	100,938	10.61	956,696	99,156	10.36	969,631	96,750	9.98	977,329	97,887	10.02	992,133	96,132	9.69
臺南市	640,028	65,210	10.19	646,057	69,335	10.73	648,863	67,371	10.38	654,925	66,036	10.08	661,257	67,117	10.15	668,730	66,941	10.01
高雄市	984,971	102,672	10.42	996,621	108,460	10.88	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
宜蘭縣	169,756	26,651	15.70	172,557	28,399	16.46	173,405	27,657	15.95	175,597	27,641	15.74	178,870	28,587	15.98	181,951	28,791	15.82
新竹縣	172,610	18,355	10.63	178,396	21,073	11.81	180,387	20,290	11.25	184,215	20,557	11.16	188,606	21,384	11.34	194,732	22,781	11.70
苗栗縣	178,129	20,015	11.24	179,991	21,680	12.05	181,462	22,758	12.54	183,961	22,544	12.25	186,393	23,142	12.42	190,297	24,124	12.68
彰化縣	376,188	45,882	12.20	378,933	47,886	12.64	380,046	47,509	12.50	383,051	46,823	12.22	386,388	46,915	12.14	390,092	45,919	11.77
南投縣	157,369	19,509	12.40	158,216	20,453	12.93	158,726	20,587	12.97	159,663	20,220	12.66	160,963	20,332	12.63	162,169	20,257	12.49
雲林縣	226,011	32,323	14.30	227,446	33,762	14.84	228,307	33,710	14.77	229,877	33,593	14.61	231,897	33,830	14.59	233,740	33,611	14.38
嘉義縣	164,758	23,480	14.25	165,736	24,460	14.76	166,546	24,751	14.86	167,681	24,472	14.59	168,967	24,557	14.53	170,056	24,077	14.16
屏東縣	271,999	29,749	10.94	273,840	31,908	11.65	274,406	31,998	11.66	276,041	31,301	11.34	278,744	31,639	11.35	281,385	31,220	11.10
臺東縣	83,375	11,684	14.01	83,777	12,402	14.80	83,718	12,140	14.50	83,990	11,884	14.15	84,336	11,811	14.00	85,144	12,039	14.14
花蓮縣	126,308	17,600	13.93	127,016	18,741	14.75	127,237	18,689	14.69	127,413	18,340	14.39	127,774	18,150	14.20	128,465	17,893	13.93
澎湖縣	31,145	3,579	11.49	31,266	3,718	11.89	31,300	3,730	11.92	31,432	3,783	12.04	31,644	3,808	12.03	31,844	3,736	11.73
基隆市	157,839	19,683	12.47	158,493	20,622	13.01	158,959	20,432	12.85	159,874	19,935	12.47	160,077	19,125	11.95	162,713	19,583	12.04
新竹市	152,918	13,607	8.90	156,699	16,049	10.24	157,399	15,485	9.84	160,598	13,940	8.68	163,622	15,331	9.37	166,999	17,869	10.70
嘉義市	103,426	12,683	12.26	103,470	13,204	12.76	103,448	13,522	13.07	103,882	12,897	12.42	104,372	12,656	12.13	104,895	12,843	12.24
金門縣	15,623	1,969	12.60	16,508	2,039	12.35	17,109	2,262	13.22	17,758	2,295	12.92	18,531	2,792	15.07	19,712	3,281	16.64
連江縣	2,298	293	12.75	2,383	345	14.48	2,433	345	14.18	2,466	359	14.56	2,536	372	14.67	2,652	411	15.50

資料來源：本案研究成果

註：受限於篇幅 97、98、99 年度數據可於本報告書附件一查詢使用

下圖 16 為 97 年至 105 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖，低度使用(用電)住宅比例由 97 年度的 11.52% 逐漸降低至 100 年度的 10.15%，101 年度上升至 10.63%，102 年度緩降至 10.50%，103 年亦緩降至 10.30%，104 年則緩升至 10.35%，105 年度則緩降至 10.22%。

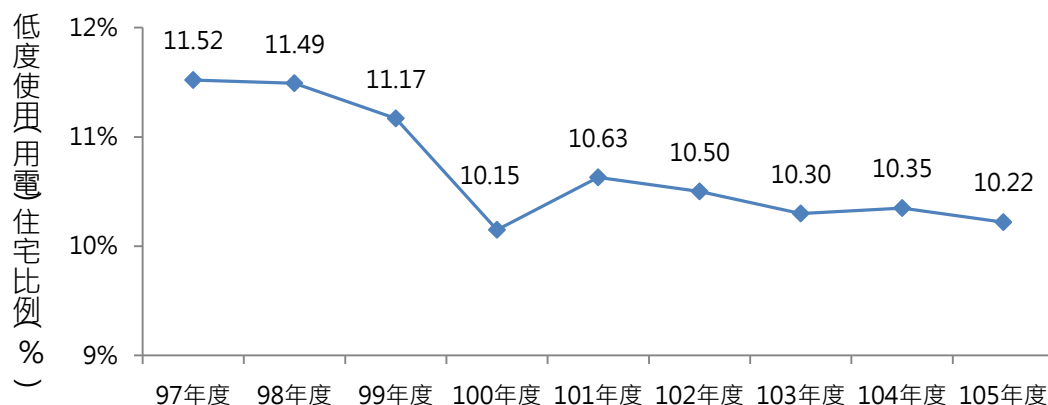


圖 16 97-105 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖

資料來源：本案研究成果

下圖 17 為 105 年度各縣市都度使用(用電)住宅比例分布狀況。全國 22 個縣市，低度使用(用電)住宅比例較高的縣市為：金門縣、連江縣、宜蘭縣、花蓮縣、臺東縣、雲林縣、嘉義縣。而新北市、臺北市、臺中市與臺南市低度使用(用電)住宅比例低於全國水準。

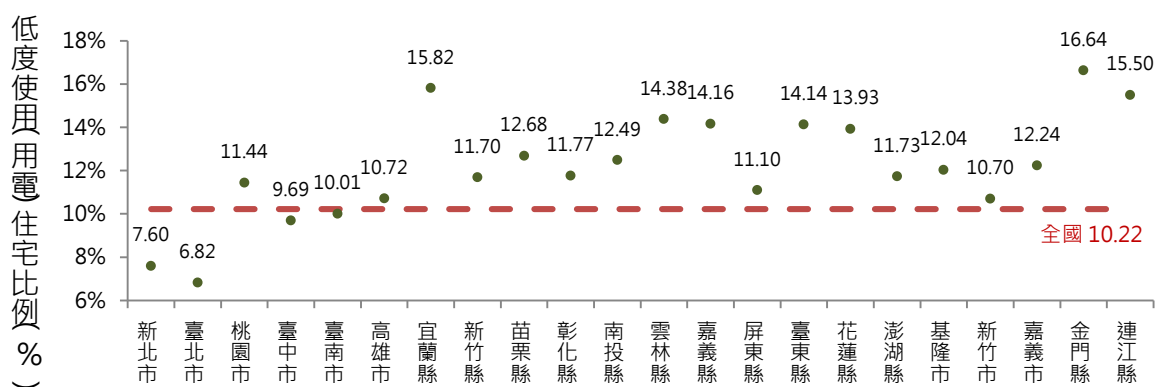


圖 17 105 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況

下表 10、圖 18 為 105 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅宅數、比例縣市分布狀況。比例較高的縣市除離島的金門縣、連江縣外，尚有宜蘭縣、花蓮縣、臺東縣、雲林縣、嘉義縣；住宅較多的縣市多集中在臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市六都行政區。

表10 105 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	1,552,780	118,067	7.60	嘉義縣	170,056	24,077	14.16
臺北市	890,039	60,682	6.82	屏東縣	281,385	31,220	11.10
桃園市	801,821	91,752	11.44	臺東縣	85,144	12,039	14.14
臺中市	992,133	96,132	9.69	花蓮縣	128,465	17,893	13.93
臺南市	668,730	66,941	10.01	澎湖縣	31,844	3,736	11.73
高雄市	1,034,668	110,956	10.72	基隆市	162,713	19,583	12.04
宜蘭縣	181,951	28,791	15.82	新竹市	166,999	17,869	10.70
新竹縣	194,732	22,781	11.70	嘉義市	104,895	12,843	12.24
苗栗縣	190,297	24,124	12.68	金門縣	19,712	3,281	16.64
彰化縣	390,092	45,919	11.77	連江縣	2,652	411	15.50
南投縣	162,169	20,257	12.49	全國	8,447,017	862,965	10.22
雲林縣	233,740	33,611	14.38				

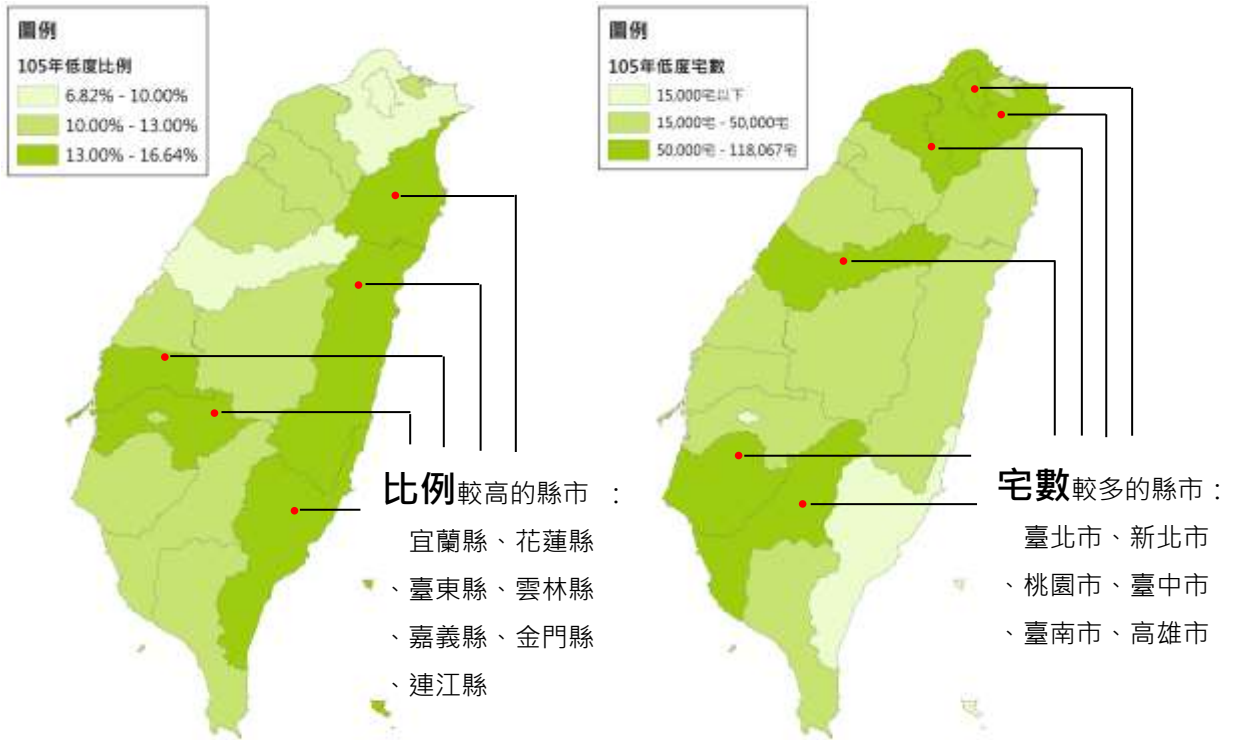


圖18 105 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

(二) 全國、六都歷年底度使用(用電)住宅比例折線圖

下圖 19 為 97 年度至 105 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖，整體而言走勢相近；而新北市、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11 97-105 年度六都低度使用(用電)住宅比例計算結果 (單位：%)

六都縣市	97 年	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年
新北市	8.29	8.46	8.50	7.71	7.97	7.83	7.81	7.72	7.60
臺北市	7.66	8.14	8.25	7.56	7.81	7.55	7.34	7.22	6.82
桃園市	13.04	12.87	11.89	10.50	10.81	10.95	10.99	11.49	11.44
臺中市	12.15	12.12	11.68	9.96	10.61	10.36	9.98	10.02	9.69
臺南市	11.94	11.70	11.04	10.19	10.73	10.38	10.08	10.15	10.01
高雄市	12.40	12.05	11.47	10.42	10.88	10.83	10.76	10.86	10.72
全國	11.52	11.49	11.17	10.15	10.63	10.50	10.30	10.35	10.22

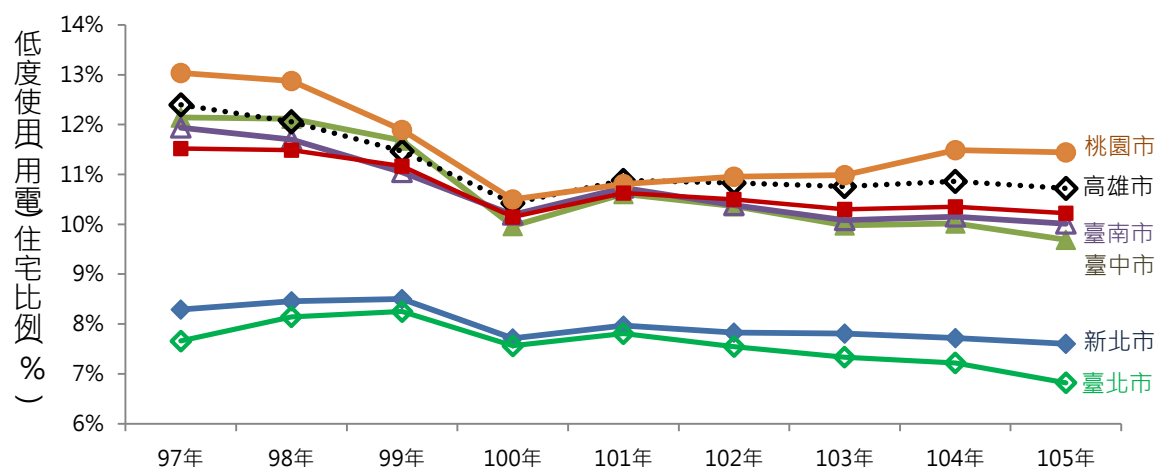


圖19 97 年度至 104 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖

資料來源：本案研究成果

二、105 年度 11、12 月份六都鄉鎮市區低度使用(用電)住宅計算結果

(一) 臺北市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 12 為 104、105 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：中山區、北投區與萬華區，宅數分別為 7,328 宅、7,309 宅與 6,346 宅。

若由比例而言，低度使用(用電)住宅比例較高的行政區為中正區、北投區與萬華區，比例分別為 9.36%、8.94%與 9.32%。

表 12 105 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	104 年 11、12 月		105 年 11、12 月		鄉鎮市區	104 年 11、12 月		105 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
士林區	6,091	6.63	5,978	6.48	北投區	7,432	9.18	7,309	8.94
大同區	3,977	9.22	3,725	8.59	松山區	3,672	5.61	3,382	5.16
大安區	5,941	6.12	5,539	5.70	信義區	3,974	5.28	3,675	4.88
中山區	7,638	8.03	7,328	7.64	南港區	2,904	7.49	2,547	6.55
中正區	4,903	9.60	4,815	9.36	萬華區	6,173	9.19	6,346	9.32
內湖區	5,309	5.92	4,652	5.16	全區	63,890	7.22	60,682	6.82
文山區	5,876	6.55	5,386	5.98					



圖 20 105 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

(二) 新北市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 13 為 104、105 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、板橋區與三重區，宅數分別為 14,252 宅、11,408 宅與 9,806 宅。比例而言，低度使用(用電)住宅比例較高的行政區有萬里區、三芝區、石門區，其低度使用(用電)住宅比例多為 20%~30% 間。

表 13 105 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	104 年 11、12 月		105 年 11、12 月		鄉鎮 市區	104 年 11、12 月		105 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
八里區	2,067	13.37	1,885	12.16	金山區	1,353	18.01	1,291	17.13
三芝區	3,940	29.22	3,714	27.49	泰山區	1,416	5.11	1,331	4.76
三重區	10,052	6.61	9,806	6.38	烏來區	176	20.68	172	19.55
三峽區	4,584	10.29	4,051	9.00	貢寮區	533	15.80	537	15.92
土城區	4,347	5.25	4,161	5.00	淡水區	13,478	14.11	14,252	14.56
中和區	8,089	4.93	7,641	4.64	深坑區	803	7.85	722	7.04
五股區	2,790	9.52	2,937	9.59	新店區	8,729	6.93	8,783	6.91
平溪區	357	19.40	328	17.76	新莊區	9,525	6.66	9,739	6.75
永和區	4,547	5.14	4,320	4.88	瑞芳區	2,989	17.34	2,911	16.89
石門區	643	21.59	635	21.27	萬里區	2,909	33.31	2,827	32.42
石碇區	265	19.06	253	17.72	樹林區	3,991	6.30	3,968	6.22
汐止區	7,142	7.52	7,315	7.66	雙溪區	630	20.10	598	18.98
坪林區	142	18.81	151	19.02	蘆洲區	3,142	4.66	3,959	5.74
林口區	5,991	14.17	5,802	13.44	鶯歌區	2,538	8.64	2,570	8.71
板橋區	11,545	5.75	11,408	5.66	全區	118,713	7.72	118,067	7.60



圖 21 105 年度新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

(三) 桃園市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 14 為 104、105 年度 11、12 月份桃園市各行政區低度使用(用電)住宅比例計算結果。

由宅數而言，低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：中壢區、桃園區與八德區，宅數分別為 20,232 宅、16,261 宅與 9,447 宅。

由比例而言，低度使用(用電)住宅比例較高的行政區有復興區、龍潭區與大園區，其低度使用(用電)住宅比例為 16.67%、13.43%與 15.07%。

表 14 105 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	104 年 11、12 月		105 年 11、12 月		鄉鎮市區	104 年 11、12 月		105 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
八德區	9,232	13.52	9,447	13.18	新屋區	1,367	10.62	1,410	10.76
大園區	3,521	13.15	4,217	15.07	楊梅區	7,116	11.88	6,720	10.98
大溪區	4,349	13.23	4,101	12.35	龍潭區	5,869	13.64	5,848	13.43
中壢區	18,621	12.06	20,232	12.78	龜山區	5,172	8.93	7,691	12.14
平鎮區	8,492	11.12	8,132	10.37	蘆竹區	4,678	8.09	5,149	8.69
桃園區	18,440	11.00	16,261	9.58	觀音區	2,197	11.50	2,116	10.86
復興區	489	19.03	428	16.67	全區	89,543	11.49	91,752	11.44



圖 22 105 年度桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

(四) 臺中市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 15 為 104、105 年度 11、12 月份臺中市各行政區低度使用(用電)住宅比例計算結果。

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 10,996 宅、11,404 宅與 7,532 宅。由比例而言，低度使用(用電)住宅比例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)住宅比例為 20.73%、21.11%與 12.89%。

表15 105 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	104 年 11、12 月		105 年 11、12 月		鄉鎮市區	104 年 11、12 月		105 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
中區	2,227	23.01	2,025	20.73	石岡區	361	9.68	380	10.12
北區	8,065	11.40	7,532	10.61	后里區	1,265	8.91	1,230	8.53
北屯區	11,043	10.87	11,404	10.82	沙鹿區	3,654	11.90	3,379	10.80
西區	5,839	10.77	5,689	10.46	和平區	506	21.07	514	21.11
西屯區	11,730	11.21	10,996	10.34	東勢區	1,555	11.12	1,571	11.07
東區	3,354	11.91	3,403	11.95	烏日區	2,122	9.43	2,573	11.07
南區	5,188	9.35	5,053	9.00	神岡區	1,374	7.66	1,396	7.69
南屯區	5,330	8.57	5,577	8.83	梧棲區	1,628	9.74	1,631	9.56
大甲區	1,898	8.83	1,798	8.29	清水區	2,477	10.26	2,427	9.93
大安區	483	9.02	501	9.28	新社區	920	12.99	918	12.89
大肚區	1,645	9.25	1,703	9.40	潭子區	2,764	7.89	2,597	7.37
大里區	5,604	8.51	5,378	8.06	龍井區	2,378	10.10	2,304	9.68
大雅區	2,189	7.88	2,167	7.63	豐原區	4,108	8.20	4,095	8.12
太平區	5,549	9.18	5,306	8.64	霧峰區	1,854	8.88	1,798	8.52
外埔區	777	8.86	787	8.78	全區	97,887	10.02	96,132	9.69



圖23 105 年度臺中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

(五) 臺南市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 16 為 104、105 年度 11、12 月份臺南市各行政區低度使用(用電)住宅比例計算結果。

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 6,853 宅、7,198 宅與 5,377 宅。由比例而言，比例較高的行政區有龍崎區、左鎮區與南化區，其低度使用(用電)住宅比例為 23.58%、21.64%與 17.40%。

表16 104 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	104 年 11、12 月		105 年 11、12 月		鄉鎮市區	104 年 11、12 月		105 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
中西區	4,623	13.52	4,293	12.63	佳里區	1,853	9.37	1,717	8.61
北區	5,017	9.71	5,377	10.14	官田區	1,228	15.14	1,234	14.93
安平區	2,805	10.82	2,666	10.11	東山區	962	14.00	908	13.15
安南區	4,168	7.33	4,267	7.38	南化區	384	16.86	397	17.40
東區	7,053	9.64	6,853	9.33	後壁區	1,319	14.92	1,288	14.55
南區	3,518	8.38	3,454	8.15	柳營區	945	13.03	995	13.53
七股區	755	11.97	783	12.38	將軍區	853	14.40	886	14.86
下營區	967	12.53	917	11.83	麻豆區	1,862	11.99	1,752	11.19
大內區	519	15.83	521	15.84	善化區	2,062	11.66	2,082	11.36
山上區	306	13.70	270	11.90	新化區	1,392	9.46	1,321	8.95
仁德區	2,083	8.14	2,097	8.05	新市區	1,199	9.41	1,339	10.25
六甲區	994	12.98	926	11.99	新營區	3,302	11.08	3,226	10.69
北門區	384	14.08	423	15.40	楠西區	542	17.52	536	17.17
左鎮區	321	20.76	336	21.64	學甲區	1,053	12.36	1,103	12.82
永康區	6,722	7.90	7,198	8.38	龍崎區	268	22.62	279	23.58
玉井區	756	15.41	789	15.88	歸仁區	1,396	6.56	1,366	6.36
白河區	1,620	15.56	1,571	15.06	關廟區	836	8.11	802	7.65
安定區	910	9.85	888	9.45	鹽水區	1,400	14.81	1,374	14.51
西港區	740	10.02	707	9.53	全區	67,117	10.15	66,941	10.01



圖24 105 年度臺南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

(六) 高雄市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 17 為 104、105 年度 11、12 月份高雄市各行政區低度使用(用電)住宅比例計算結果。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、鳳山區與楠梓區，宅數分別為 12,266 宅、11,454 宅與 8,510 宅。由比例而言，比例較高的行政區有田寮區、那瑪夏區與甲仙區，其低度使用(用電)住宅比例為 21.39%、34.74%與 21.13%。

表 17 105 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	104 年 11、12 月		105 年 11、12 月		鄉鎮市區	104 年 11、12 月		105 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
三民區	11,810	8.90	12,266	9.16	杉林區	807	19.45	748	17.91
小港區	4,826	10.39	5,048	10.59	那瑪夏區	216	33.75	231	34.74
左營區	7,812	9.97	7,656	9.69	岡山區	3,042	9.04	3,046	9.01
前金區	2,307	15.48	2,164	14.38	林園區	2,634	11.92	2,638	11.87
前鎮區	6,747	9.44	6,670	9.30	阿蓮區	826	9.33	795	8.93
苓雅區	7,538	10.75	7,333	10.45	美濃區	1,985	14.43	1,979	14.32
新興區	3,771	14.65	3,725	14.33	茄萣區	989	11.12	1,002	11.20
楠梓區	8,600	12.34	8,510	11.85	茂林區	46	10.18	48	10.34
鼓山區	7,558	13.06	7,308	12.31	桃源區	245	22.60	222	20.26
旗津區	719	10.26	724	10.29	梓官區	1,257	10.79	1,287	10.99
鹽埕區	1,760	14.91	1,740	14.77	鳥松區	2,349	13.43	2,353	13.34
大社區	1,081	8.53	1,078	8.44	湖內區	1,425	12.21	1,381	11.68
大寮區	3,891	9.94	3,806	9.64	路竹區	1,684	9.67	1,737	9.87
大樹區	1,816	13.31	1,730	12.58	旗山區	2,474	16.71	2,420	16.30
仁武區	3,451	11.63	3,460	11.40	鳳山區	11,235	8.68	11,454	8.75
內門區	690	15.10	697	15.13	橋頭區	1,755	12.68	1,928	13.58
六龜區	995	19.09	1,007	19.21	燕巢區	952	10.43	946	10.27
永安區	334	10.40	354	10.96	彌陀區	522	10.05	539	10.25
田寮區	397	20.88	409	21.39	全區	111,101	10.86	110,956	10.72
甲仙區	555	22.77	517	21.13					



圖 25 105 年度高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

三、105 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅屬性分析

(一) 總樓層、總面積、屋齡、是否超過耐用年限分析

本案低度使用(用電)住宅宅數計算過程包含「鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例」乘以「房屋稅籍住宅類數量」得「鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數」之估算過程，由該步驟估算而得之低度使用(用電)住宅無屬性資料，故低度使用(用電)住宅屬性分析內容僅以 105 年度勾稽成功之 7,198,584 筆資料進行，「總樓層」、「總面積」、「屋齡」與「是否超過耐用年限」屬性分析如下。

表 18 105 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總樓層」屬性區分統計

縣市	3 樓以下			4 樓、5 樓			6 樓 ~ 12 樓			13 樓以上		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)
新北市	42,852	4,212	9.83	190,715	10,630	5.57	315,979	20,870	6.60	382,794	41,704	10.89
臺北市	72,027	6,651	9.23	369,274	19,596	5.31	272,436	18,916	6.94	120,521	11,524	9.56
桃園市	98,858	7,595	7.68	91,900	10,367	11.28	155,465	16,746	10.77	154,736	26,091	16.86
臺中市	185,000	13,345	7.21	135,480	15,948	11.77	159,440	15,371	9.64	166,122	18,527	11.15
臺南市	166,002	11,887	7.16	89,793	9,977	11.11	60,939	5,766	9.46	45,234	5,112	11.30
高雄市	125,632	11,390	9.07	135,150	16,973	12.56	104,332	9,018	8.64	199,134	23,824	11.96
宜蘭縣	61,692	7,347	11.91	14,720	2,516	17.09	17,715	4,300	24.27	4,458	1,657	37.17
新竹縣	31,977	2,588	8.09	24,126	3,056	12.67	26,236	2,531	9.65	25,484	5,097	20.00
苗栗縣	48,116	4,225	8.78	16,636	2,544	15.29	12,639	2,616	20.70	3,221	864	26.82
彰化縣	118,902	11,004	9.25	36,103	5,005	13.86	14,246	1,279	8.98	5,578	453	8.12
南投縣	54,460	5,462	10.03	12,687	1,870	14.74	5,693	789	13.86	1,711	283	16.54
雲林縣	65,360	7,389	11.31	16,834	2,127	12.64	9,037	1,160	12.84	1,741	256	14.70
嘉義縣	39,496	4,040	10.23	12,458	1,912	15.35	2,544	458	18.00	221	24	10.86
屏東縣	79,092	7,286	9.21	16,870	2,340	13.87	11,408	1,321	11.58	6,221	699	11.24
臺東縣	25,994	2,825	10.87	2,830	367	12.97	3,388	890	26.27	471	64	13.59
花蓮縣	38,928	4,577	11.76	12,722	2,125	16.70	8,034	1,274	15.86	1,400	192	13.71
澎湖縣	7,295	528	7.24	1,559	123	7.89	1,105	76	6.88	368	24	6.52
基隆市	16,700	2,405	14.40	29,177	2,942	10.08	30,728	2,855	9.29	19,462	2,863	14.71
新竹市	17,935	1,378	7.68	16,384	1,984	12.11	20,410	2,447	11.99	26,932	4,158	15.44
嘉義市	16,411	1,250	7.62	15,495	2,069	13.35	18,793	2,425	12.90	8,647	1,125	13.01
金門縣	12,920	1,869	14.47	1,464	159	10.86	490	217	44.29	1	0	0.00
連江縣	1,669	276	16.54	248	19	7.66	186	23	12.37	0	0	0.00
全國	1,327,318	119,529	9.01	1,242,625	114,649	9.23	1,251,243	111,348	8.90	1,174,457	144,541	12.31

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 105 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 7,198,584 筆資料分析而得。

註 2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用 105 年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

註 3：分析過程發現，「總樓層」屬性中有 2,202,941 筆資料填寫內容無法辨識

表19 105年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總面積」屬性區分統計

縣市	20坪(含)以下			20坪~40坪(含)			40坪~60坪(含)			60坪~100坪(含)			100坪以上		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	171,490	20,684	12.06	803,232	46,997	5.85	305,562	20,926	6.85	93,920	12,398	13.20	24,923	4,868	19.53
臺北市	138,520	15,767	11.38	473,926	24,658	5.20	150,192	8,472	5.64	56,281	5,484	9.74	15,339	2,306	15.03
桃園市	53,670	9,673	18.02	260,675	29,018	11.13	200,580	20,370	10.16	127,199	14,675	11.54	38,956	4,023	10.33
臺中市	76,961	14,320	18.61	259,478	21,993	8.48	274,343	22,761	8.30	203,831	19,138	9.39	67,635	6,921	10.23
臺南市	40,855	8,810	21.56	142,608	15,399	10.80	196,151	15,550	7.93	145,725	11,643	7.99	33,067	3,511	10.62
高雄市	65,973	12,789	19.39	369,537	34,817	9.42	280,004	24,087	8.60	147,652	17,622	11.93	36,649	6,075	16.58
宜蘭縣	15,173	5,967	39.33	40,902	7,810	19.09	51,131	5,866	11.47	39,095	3,952	10.11	10,008	1,125	11.24
新竹縣	9,235	1,804	19.53	42,584	5,245	12.32	46,311	4,473	9.66	40,339	4,616	11.44	11,957	1,498	12.53
苗栗縣	9,471	3,035	32.05	30,629	4,983	16.27	44,151	4,587	10.39	42,557	3,877	9.11	13,669	1,177	8.61
彰化縣	17,934	4,144	23.11	68,458	9,620	14.05	103,332	10,305	9.97	81,642	7,865	9.63	24,316	2,638	10.85
南投縣	9,432	2,363	25.05	32,803	4,930	15.03	45,389	4,633	10.21	32,990	3,187	9.66	10,129	985	9.72
雲林縣	17,683	4,484	25.36	49,490	8,780	17.74	61,433	7,053	11.48	42,136	4,346	10.31	10,509	1,137	10.82
嘉義縣	11,166	2,926	26.20	31,637	5,130	16.22	42,233	4,824	11.42	22,568	2,486	11.02	7,194	671	9.33
屏東縣	15,915	3,626	22.78	49,740	6,619	13.31	71,292	6,616	9.28	54,514	4,464	8.19	14,528	1,206	8.30
臺東縣	9,531	2,780	29.17	16,897	2,822	16.70	17,374	1,606	9.24	15,253	1,128	7.40	3,447	275	7.98
花蓮縣	16,758	4,537	27.07	39,308	5,213	13.26	30,314	2,590	8.54	16,930	1,761	10.40	3,878	464	11.96
澎湖縣	1,639	407	24.83	8,392	1,204	14.35	7,435	576	7.75	4,691	344	7.33	890	65	7.30
基隆市	15,873	3,809	24.00	78,595	8,789	11.18	31,886	2,795	8.77	10,224	1,006	9.84	2,109	322	15.27
新竹市	11,561	2,099	18.16	36,297	3,601	9.92	38,305	3,673	9.59	27,883	2,767	9.92	8,428	965	11.45
嘉義市	12,180	2,812	23.09	35,183	4,167	11.84	28,065	2,535	9.03	15,849	1,704	10.75	4,203	472	11.23
金門縣	1,427	569	39.87	4,580	1,074	23.45	4,095	569	13.89	5,230	430	8.22	1,162	75	6.45
連江縣	407	103	25.31	928	148	15.95	503	47	9.34	208	17	8.17	57	3	5.26
全國	722,854	127,508	17.64	2,875,879	253,017	8.80	2,030,081	174,914	8.62	1,226,717	124,910	10.18	343,053	40,782	11.89

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以105年度台電、房屋稅籍勾稽成功之7,198,584筆資料分析而得。

註2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用105年度11、12月份用平均電度數計算而得。

表20 105 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「屋齡」屬性區分統計

縣市	屋齡 5 年以下			屋齡 6-10 年(含)			屋齡 11-20 年(含)			屋齡 21-30 年(含)			屋齡 31 年以上		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	80,357	28,787	35.82	141,300	9,757	6.91	292,789	16,634	5.68	368,932	19,930	5.40	515,749	30,765	5.97
臺北市	29,958	9,534	31.82	58,931	4,450	7.55	93,201	4,917	5.28	133,273	6,791	5.10	518,895	30,995	5.97
桃園市	66,787	23,422	35.07	51,673	4,422	8.56	174,214	13,582	7.80	196,667	18,226	9.27	191,739	18,107	9.44
臺中市	62,389	16,208	25.98	69,844	5,657	8.10	186,367	13,257	7.11	309,052	26,394	8.54	254,596	23,617	9.28
臺南市	31,806	6,591	20.72	33,444	2,352	7.03	99,402	6,673	6.71	177,500	15,556	8.76	216,254	23,741	10.98
高雄市	49,874	16,337	32.76	52,974	4,626	8.73	175,719	12,740	7.25	250,736	23,767	9.48	370,512	37,920	10.23
宜蘭縣	13,467	4,614	34.26	12,915	1,650	12.78	28,836	3,816	13.23	43,237	5,598	12.95	57,854	9,042	15.63
新竹縣	21,750	6,099	28.04	17,780	1,349	7.59	30,039	2,425	8.07	36,825	3,393	9.21	44,032	4,370	9.92
苗栗縣	9,212	2,630	28.55	8,161	1,054	12.92	22,665	2,748	12.12	35,605	3,202	8.99	64,834	8,025	12.38
彰化縣	14,991	3,396	22.65	14,340	1,050	7.32	57,288	4,761	8.31	78,087	7,497	9.60	130,976	17,868	13.64
南投縣	4,957	1,392	28.08	5,532	595	10.76	24,669	2,367	9.60	35,852	3,681	10.27	59,733	8,063	13.50
雲林縣	8,185	1,677	20.49	8,094	679	8.39	25,639	2,541	9.91	44,732	5,231	11.69	94,601	15,672	16.57
嘉義縣	4,378	837	19.12	4,425	582	13.15	16,029	1,605	10.01	27,627	3,141	11.37	62,339	9,872	15.84
屏東縣	8,077	1,466	18.15	6,404	453	7.07	30,637	2,795	9.12	59,705	5,807	9.73	101,166	12,010	11.87
臺東縣	3,010	487	16.18	2,458	295	12.00	9,663	1,060	10.97	16,080	2,125	13.22	31,291	4,644	14.84
花蓮縣	3,676	987	26.85	3,856	353	9.15	16,988	2,030	11.95	28,399	3,405	11.99	54,269	7,790	14.35
澎湖縣	930	149	16.02	1,798	144	8.01	3,169	174	5.49	4,163	286	6.87	12,987	1,843	14.19
基隆市	5,764	1,952	33.87	6,129	595	9.71	33,580	2,976	8.86	45,749	4,563	9.97	47,465	6,635	13.98
新竹市	13,702	4,088	29.84	13,896	1,059	7.62	22,112	1,915	8.66	29,593	2,708	9.15	43,171	3,335	7.73
嘉義市	3,791	844	22.26	3,970	294	7.41	15,483	1,426	9.21	35,270	4,213	11.94	36,966	4,913	13.29
金門縣	3,132	1,185	37.84	2,359	352	14.92	3,398	280	8.24	2,492	170	6.82	5,113	730	14.28
連江縣	262	41	15.65	120	11	9.17	323	10	3.10	127	18	14.17	1,271	238	18.73
全國	440,455	132,723	30.13	520,403	41,779	8.03	1,362,210	100,732	7.39	1,959,703	165,702	8.46	2,915,813	280,195	9.61

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以105年度台電、房屋稅籍勾稽成功之7,198,584筆資料分析而得。

註2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用105年度11、12月份用平均電度數計算而得。

表21 105年度各縣市低度使用(用電)住宅按「房屋構造」屬性區分統計

縣市	鋼筋或鋼骨造			加強磚造			鋼鐵造			木竹土石造			總計		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	1,261,509	93,717	7.43	94,278	6,685	7.09	4,688	354	7.55	38,652	5,117	13.24	1,399,127	105,873	7.57
臺北市	739,341	48,491	6.56	72,655	5,670	7.80	3,240	133	4.10	19,022	2,393	12.58	834,258	56,687	6.79
桃園市	489,552	61,917	12.65	153,500	10,946	7.13	9,174	722	7.87	28,854	4,174	14.47	681,080	77,759	11.42
臺中市	628,092	63,976	10.19	159,313	11,144	7.00	38,667	2,462	6.37	56,176	7,551	13.44	882,248	85,133	9.65
臺南市	326,083	30,977	9.50	122,534	9,391	7.66	40,742	2,787	6.84	69,047	11,758	17.03	558,406	54,913	9.83
高雄市	654,047	70,376	10.76	178,024	15,509	8.71	19,741	1,568	7.94	48,003	7,937	16.53	899,815	95,390	10.60
宜蘭縣	72,763	14,317	19.68	51,839	5,199	10.03	9,389	928	9.88	22,318	4,276	19.16	156,309	24,720	15.81
新竹縣	99,508	12,557	12.62	37,388	2,877	7.69	2,225	181	8.13	11,305	2,021	17.88	150,426	17,636	11.72
苗栗縣	66,711	9,092	13.63	46,715	3,996	8.55	5,383	503	9.34	21,668	4,068	18.77	140,477	17,659	12.57
彰化縣	133,144	13,961	10.49	90,050	9,091	10.10	16,939	1,520	8.97	55,549	10,000	18.00	295,682	34,572	11.69
南投縣	60,350	6,667	11.05	39,259	4,044	10.30	5,922	781	13.19	25,212	4,606	18.27	130,743	16,098	12.31
雲林縣	63,992	7,459	11.66	65,667	7,730	11.77	5,454	765	14.03	46,138	9,846	21.34	181,251	25,800	14.23
嘉義縣	38,195	4,733	12.39	41,727	4,574	10.96	4,125	490	11.88	30,751	6,240	20.29	114,798	16,037	13.97
屏東縣	78,808	8,465	10.74	79,436	7,104	8.94	10,053	927	9.22	37,692	6,035	16.01	205,989	22,531	10.94
臺東縣	18,738	2,291	12.23	23,475	2,497	10.64	4,309	511	11.86	15,980	3,312	20.73	62,502	8,611	13.78
花蓮縣	50,723	6,082	11.99	31,321	3,639	11.62	2,756	327	11.87	22,388	4,517	20.18	107,188	14,565	13.59
澎湖縣	7,688	528	6.87	9,749	900	9.23	248	15	6.05	5,362	1,153	21.50	23,047	2,596	11.26
基隆市	112,706	12,628	11.20	14,057	1,668	11.87	2,346	219	9.34	9,578	2,206	23.03	138,687	16,721	12.06
新竹市	85,143	10,180	11.96	29,854	1,954	6.55	2,039	156	7.65	5,438	815	14.99	122,474	13,105	10.70
嘉義市	59,369	7,121	11.99	22,143	2,056	9.29	2,362	216	9.14	11,606	2,297	19.79	95,480	11,690	12.24
金門縣	7,209	1,502	20.84	7,564	730	9.65	154	12	7.79	1,567	473	30.19	16,494	2,717	16.47
連江縣	1,285	136	10.58	73	7	9.59	70	4	5.71	675	171	25.33	2,103	318	15.12
全國	5,054,956	487,173	9.64	1,370,621	117,411	8.57	190,026	15,581	8.20	582,981	100,966	17.32	7,198,584	721,131	10.02

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以105年度台電、房屋稅籍勾稽成功之7,198,584筆資料分析而得。

註2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用105年度11、12月份用平均電度數計算而得。

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

再者，中華民國不動產估價師公會全國聯合會研訂之「建物經濟耐用年數表」之耐用年數亦與表 22 相同。

表22 財政部賦稅署-固定資產耐用年數表

號碼	細目		耐用年數
一〇一一	辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋。	鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造	50
		加強磚造	35
		磚構造	25
		金屬建造(有披覆處理)	20
		金屬建造(無披覆處理)	15
		木造	10

資料來源：財政部賦稅署網站，關於賦稅法令相關之行政規則，

網址：<http://www.dot.gov.tw/dot/home.jsp?mserno=200912140006&serno=200912140020&menudata=DotMenu&contlink=ap/law/lawrulesshow.jsp?mclass=200912100003&mname=200912130107&level2=Y&qclass>

本案後續參考表 22 標準，依不同建物構造別與其對應之耐用年數，統計耐用年限內低度使用(用電)住宅之分布狀況。各項房屋構造別與其對應之耐用年限彙整如下：

- (1) 鋼筋或鋼骨造：屋齡 50 年以下
- (2) 加強磚造：屋齡 35 年以下
- (3) 鋼鐵造：屋齡 20 年以下
- (4) 木竹土石造：屋齡 10 年以下

表23 105年度各縣市低度使用(用電)住宅依照「各房屋構造」對應之耐用年限計算出之「耐用年限內低度使用(用電)住宅」統計結果

縣市	鋼筋或鋼骨造			加強磚造			鋼鐵造			木竹土石造			總計		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	1,261,346	93,708	7.43	20,611	1,923	9.33	2,131	256	12.01	1,067	179	16.78	1,285,155	96,066	7.48
臺北市	736,741	48,225	6.55	3,099	228	7.36	3,005	118	3.93	1,100	151	13.73	743,945	48,722	6.55
桃園市	489,488	61,912	12.65	66,261	4,755	7.18	6,715	500	7.45	934	155	16.60	563,398	67,322	11.95
臺中市	627,858	63,952	10.19	63,137	3,572	5.66	18,252	1,140	6.25	2,079	275	13.23	711,326	68,939	9.69
臺南市	325,982	30,969	9.50	49,768	3,059	6.15	18,922	1,090	5.76	1,891	317	16.76	396,563	35,435	8.94
高雄市	653,946	70,364	10.76	51,574	3,978	7.71	9,752	782	8.02	1,708	275	16.10	716,980	75,399	10.52
宜蘭縣	72,750	14,316	19.68	25,520	2,158	8.46	6,094	557	9.14	1,027	141	13.73	105,391	17,172	16.29
新竹縣	99,477	12,556	12.62	16,299	1,187	7.28	1,339	114	8.51	222	43	19.37	117,337	13,900	11.85
苗栗縣	66,664	9,089	13.63	19,965	1,576	7.89	2,466	221	8.96	346	60	17.34	89,441	10,946	12.24
彰化縣	133,123	13,960	10.49	41,776	3,683	8.82	12,783	927	7.25	1,179	161	13.66	188,861	18,731	9.92
南投縣	60,322	6,664	11.05	14,088	1,256	8.92	2,891	433	14.98	917	152	16.58	78,218	8,505	10.87
雲林縣	63,957	7,452	11.65	34,823	3,816	10.96	2,171	297	13.68	771	170	22.05	101,722	11,735	11.54
嘉義縣	38,188	4,732	12.39	22,431	2,223	9.91	1,718	197	11.47	258	38	14.73	62,595	7,190	11.49
屏東縣	78,775	8,463	10.74	39,178	2,991	7.63	6,092	540	8.86	1,193	150	12.57	125,238	12,144	9.70
臺東縣	18,723	2,290	12.23	12,662	1,237	9.77	2,870	341	11.88	885	224	25.31	35,140	4,092	11.64
花蓮縣	50,689	6,078	11.99	12,512	1,521	12.16	1,492	185	12.40	474	122	25.74	65,167	7,906	12.13
澎湖縣	7,682	526	6.85	4,286	311	7.26	237	12	5.06	169	60	35.50	12,374	909	7.35
基隆市	112,682	12,622	11.20	6,024	583	9.68	2,126	188	8.84	678	113	16.67	121,510	13,506	11.12
新竹市	85,101	10,179	11.96	8,900	562	6.31	876	69	7.88	289	53	18.34	95,166	10,863	11.41
嘉義市	59,250	7,116	12.01	7,706	508	6.59	1,197	65	5.43	59	14	23.73	68,212	7,703	11.29
金門縣	7,195	1,501	20.86	4,578	351	7.67	124	9	7.26	672	216	32.14	12,569	2,077	16.52
連江縣	1,264	134	10.60	47	4	8.51	64	3	4.69	19	4	21.05	1,394	145	10.40
全國	5,051,203	486,808	9.64	525,245	41,482	7.90	103,317	8,044	7.79	17,937	3,073	17.13	5,697,702	539,407	9.47

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以105年度台電、房屋稅籍勾稽成功且符合財政部賦稅署房屋構造與對應之耐用年數內之5,697,702筆資料分析而得。

註2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用105年度11、12月份用平均電度數計算而得。

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

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

本研究低度使用(用電)住宅以 2 個月(每年 11、12 月)平均用電度數為認定標準，屬短期、當季低度使用(用電)概念，隱含待租、待售、甚至是作第二屋使用之住宅。

因低度使用(用電)行為可能長達數個月，且數據意義可能與短期低度使用(用電)不同，分析內容除計算 2 個月低度使用(用電)住宅宅數、比例統計數據外亦分析連續 4-12 個月低度使用(用電)住宅之數量與比例，下表 24 與圖 26 為 98-105 年分析結果。

本研究連續低度使用(用電)期間的認定方式為：

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

由於連續低度使用(用電)月份愈長，認定條件愈嚴苛，故表 24、圖 26 皆呈現低度使用(用電)月份愈長低度使用(用電)住宅比例愈低之計算結果，除此之外，數據結果亦逐漸平穩，如連續 12 個月低度使用(用電)住宅比例 100-105 年數據多維持在 7% 水準。

表24 98-105年連續2-12個月低度使用(用電)住宅比例計算結果(單位：%)

空置期間	98年	99年	100年	101年	102年	103年	104年	105年
空置2個月	11.49	11.17	10.15	10.63	10.50	10.30	10.35	10.22
空置4個月	9.68	9.45	8.71	8.93	8.70	8.48	8.76	8.79
空置6個月	8.83	8.70	8.07	8.17	7.92	7.83	7.97	8.13
空置8個月	8.38	8.25	7.62	7.66	7.53	7.44	7.62	7.76
空置10個月	8.04	7.87	7.27	7.28	7.21	7.14	7.31	7.47
空置12個月	7.62	7.53	6.95	6.96	6.96	6.85	7.06	7.24

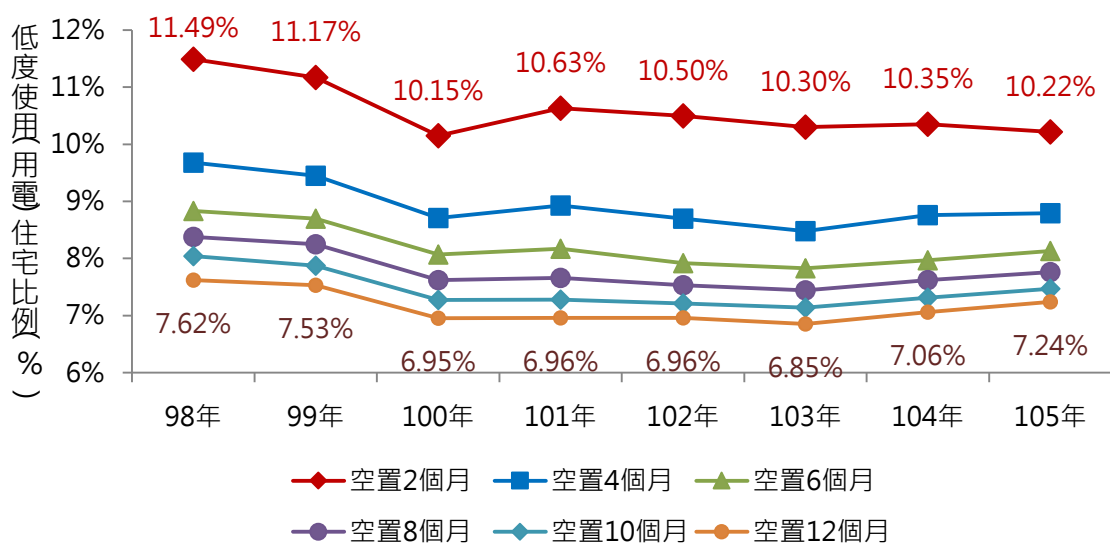


圖26 98-105年連續2-12個月低度使用(用電)住宅比例分布圖

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

1. 105 年度各縣市連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅分析

表25 105 年度各縣市連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

縣市	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
全國	8,447,017	862,959	10.22	742,208	8.79	686,599	8.13	655,871	7.76	631,190	7.47	611,806	7.24
新北市	1,552,780	118,067	7.60	98,797	6.36	91,148	5.87	87,251	5.62	84,047	5.41	81,604	5.26
臺北市	890,039	60,682	6.82	49,130	5.52	44,307	4.98	41,831	4.70	39,884	4.48	38,180	4.29
桃園市	801,821	91,746	11.44	78,241	9.76	72,268	9.01	68,838	8.59	66,194	8.26	64,249	8.01
臺中市	992,133	96,132	9.69	81,722	8.24	74,881	7.55	71,084	7.16	68,191	6.87	65,895	6.64
臺南市	668,730	66,941	10.01	58,491	8.75	54,321	8.12	51,896	7.76	49,887	7.46	48,336	7.23
高雄市	1,034,668	110,956	10.72	97,865	9.46	90,624	8.76	86,759	8.39	83,764	8.10	81,108	7.84
宜蘭縣	181,951	28,791	15.82	24,626	13.53	23,061	12.67	22,340	12.28	21,682	11.92	21,115	11.60
新竹縣	194,732	22,781	11.70	20,049	10.30	18,625	9.56	17,787	9.13	17,138	8.80	16,631	8.54
苗栗縣	190,297	24,124	12.68	20,991	11.03	19,502	10.25	18,512	9.73	17,805	9.36	17,215	9.05
彰化縣	390,092	45,919	11.77	41,040	10.52	38,821	9.95	37,369	9.58	36,076	9.25	35,163	9.01
南投縣	162,169	20,257	12.49	17,950	11.07	16,858	10.40	16,156	9.96	15,494	9.55	15,052	9.28
雲林縣	233,740	33,611	14.38	29,505	12.62	27,511	11.77	26,400	11.29	25,464	10.89	24,762	10.59
嘉義縣	170,056	24,077	14.16	21,460	12.62	20,325	11.95	19,565	11.51	18,925	11.13	18,419	10.83
屏東縣	281,385	31,220	11.10	27,515	9.78	25,283	8.99	24,198	8.60	23,220	8.25	22,446	7.98
臺東縣	85,144	12,039	14.14	10,081	11.84	9,101	10.69	8,667	10.18	8,293	9.74	8,024	9.42
花蓮縣	128,465	17,893	13.93	15,061	11.72	14,007	10.90	13,381	10.42	12,877	10.02	12,500	9.73
澎湖縣	31,844	3,736	11.73	3,189	10.01	2,938	9.23	2,839	8.92	2,742	8.61	2,685	8.43
基隆市	162,713	19,583	12.04	16,612	10.21	15,413	9.47	14,538	8.93	14,008	8.61	13,632	8.38
新竹市	166,999	17,869	10.70	15,423	9.24	14,173	8.49	13,514	8.09	13,026	7.80	12,609	7.55
嘉義市	104,895	12,843	12.24	11,227	10.70	10,394	9.91	9,998	9.53	9,618	9.17	9,391	8.95
金門縣	19,712	3,281	16.64	2,870	14.56	2,692	13.66	2,621	13.30	2,541	12.89	2,488	12.62
連江縣	2,652	411	15.50	363	13.69	346	13.05	327	12.33	314	11.84	302	11.39

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

2. 105 年度六都鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅分析

(1). 臺北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

表26 105 年度臺北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮 市區	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
士林區	92,289	5,978	6.48	4,972	5.39	4,515	4.89	4,248	4.60	4,059	4.40	3,896	4.22
大同區	43,344	3,725	8.59	3,140	7.24	2,890	6.67	2,756	6.36	2,635	6.08	2,552	5.89
大安區	97,101	5,539	5.70	4,290	4.42	3,794	3.91	3,552	3.66	3,363	3.46	3,188	3.28
中山區	95,938	7,328	7.64	5,907	6.16	5,260	5.48	4,959	5.17	4,724	4.92	4,433	4.62
中正區	51,428	4,815	9.36	3,972	7.72	3,586	6.97	3,421	6.65	3,296	6.41	3,180	6.18
內湖區	90,154	4,652	5.16	3,717	4.12	3,328	3.69	3,098	3.44	2,917	3.24	2,792	3.10
文山區	90,127	5,386	5.98	4,306	4.78	3,809	4.23	3,597	3.99	3,411	3.78	3,259	3.62
北投區	81,782	7,309	8.94	6,023	7.36	5,504	6.73	5,259	6.43	5,051	6.18	4,865	5.95
松山區	65,510	3,382	5.16	2,545	3.88	2,230	3.40	2,084	3.18	1,962	2.99	1,860	2.84
信義區	75,375	3,675	4.88	2,853	3.79	2,560	3.40	2,369	3.14	2,232	2.96	2,101	2.79
南港區	38,882	2,547	6.55	2,150	5.53	1,981	5.09	1,870	4.81	1,787	4.60	1,725	4.44
萬華區	68,109	6,346	9.32	5,255	7.72	4,850	7.12	4,618	6.78	4,447	6.53	4,329	6.36
臺北市全區	890,039	60,682	6.82	49,130	5.52	44,307	4.98	41,831	4.70	39,884	4.48	38,180	4.29

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

(2). 新北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

表27 105 年度新北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
八里區	15,507	1,885	12.16	1,508	9.72	1,377	8.88	1,334	8.60	1,277	8.23	1,229	7.93
三芝區	13,509	3,714	27.49	3,128	23.15	2,908	21.53	2,830	20.95	2,741	20.29	2,678	19.82
三重區	153,592	9,806	6.38	8,099	5.27	7,488	4.88	7,162	4.66	6,865	4.47	6,679	4.35
三峽區	44,992	4,051	9.00	3,318	7.37	3,020	6.71	2,880	6.40	2,760	6.13	2,689	5.98
土城區	83,183	4,161	5.00	3,289	3.95	2,976	3.58	2,811	3.38	2,681	3.22	2,600	3.13
中和區	164,852	7,641	4.64	5,959	3.61	5,323	3.23	5,027	3.05	4,796	2.91	4,602	2.79
五股區	30,613	2,937	9.59	2,524	8.24	2,370	7.74	2,291	7.48	2,234	7.30	2,188	7.15
平溪區	1,847	328	17.76	268	14.51	261	14.13	250	13.54	240	12.99	237	12.83
永和區	88,605	4,320	4.88	3,473	3.92	3,163	3.57	2,960	3.34	2,826	3.19	2,734	3.09
石門區	2,986	635	21.27	527	17.65	491	16.44	477	15.97	462	15.47	448	15.00
石碇區	1,428	253	17.72	211	14.78	190	13.31	185	12.96	184	12.89	179	12.54
汐止區	95,556	7,315	7.66	6,021	6.30	5,498	5.75	5,228	5.47	5,016	5.25	4,861	5.09
坪林區	794	151	19.02	123	15.49	115	14.48	107	13.48	104	13.10	100	12.59
林口區	43,163	5,802	13.44	5,090	11.79	4,706	10.90	4,526	10.49	4,352	10.08	4,239	9.82
板橋區	201,611	11,408	5.66	9,560	4.74	8,841	4.39	8,453	4.19	8,175	4.05	7,952	3.94
金山區	7,538	1,291	17.13	1,123	14.90	1,047	13.89	1,006	13.35	964	12.79	946	12.55
泰山區	27,944	1,331	4.76	1,075	3.85	993	3.55	934	3.34	892	3.19	862	3.08
烏來區	880	172	19.55	156	17.73	140	15.91	127	14.43	123	13.98	120	13.64

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

表 27(續) 105 年度新北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
貢寮區	3,373	537	15.92	461	13.67	430	12.75	425	12.60	407	12.07	393	11.65
淡水區	97,908	14,252	14.56	12,175	12.44	11,244	11.48	10,786	11.02	10,442	10.67	10,134	10.35
深坑區	10,249	722	7.04	576	5.62	532	5.19	504	4.92	481	4.69	465	4.54
新店區	127,062	8,783	6.91	7,338	5.78	6,719	5.29	6,405	5.04	6,136	4.83	5,940	4.67
新莊區	144,196	9,739	6.75	8,252	5.72	7,669	5.32	7,361	5.10	7,103	4.93	6,876	4.77
瑞芳區	17,234	2,911	16.89	2,565	14.88	2,414	14.01	2,340	13.58	2,281	13.24	2,217	12.86
萬里區	8,721	2,827	32.42	2,492	28.57	2,399	27.51	2,363	27.10	2,331	26.73	2,277	26.11
樹林區	63,801	3,968	6.22	3,279	5.14	3,022	4.74	2,881	4.52	2,752	4.31	2,674	4.19
雙溪區	3,150	598	18.98	517	16.41	486	15.43	480	15.24	466	14.79	459	14.57
蘆洲區	68,989	3,959	5.74	3,454	5.01	3,257	4.72	3,140	4.55	3,055	4.43	2,986	4.33
鶯歌區	29,497	2,570	8.71	2,236	7.58	2,069	7.01	1,978	6.71	1,901	6.44	1,840	6.24
新北市全區	1,552,780	118,067	7.60	98,797	6.36	91,148	5.87	87,251	5.62	84,047	5.41	81,604	5.26

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

(3). 桃園市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

表28 105 年度桃園市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
八德區	71,683	9,447	13.18	8,338	11.63	7,866	10.97	7,598	10.60	7,336	10.23	7,170	10.00
大園區	27,977	4,217	15.07	3,761	13.44	3,566	12.75	3,447	12.32	3,352	11.98	3,287	11.75
大溪區	33,205	4,101	12.35	3,550	10.69	3,337	10.05	3,167	9.54	3,026	9.11	2,936	8.84
中壢區	158,329	20,232	12.78	17,364	10.97	16,006	10.11	15,229	9.62	14,645	9.25	14,198	8.97
平鎮區	78,441	8,132	10.37	6,965	8.88	6,473	8.25	6,151	7.84	5,878	7.49	5,704	7.27
桃園區	169,686	16,261	9.58	13,395	7.89	12,057	7.11	11,358	6.69	10,872	6.41	10,438	6.15
復興區	2,568	428	16.67	365	14.21	340	13.24	322	12.54	317	12.34	313	12.19
新屋區	13,104	1,410	10.76	1,259	9.61	1,177	8.98	1,123	8.57	1,094	8.35	1,067	8.14
楊梅區	61,183	6,714	10.97	5,548	9.07	5,026	8.21	4,745	7.76	4,521	7.39	4,380	7.16
龍潭區	43,535	5,848	13.43	5,020	11.53	4,680	10.75	4,472	10.27	4,318	9.92	4,185	9.61
龜山區	63,354	7,691	12.14	6,707	10.59	6,236	9.84	6,023	9.51	5,875	9.27	5,772	9.11
蘆竹區	59,268	5,149	8.69	4,157	7.01	3,789	6.39	3,577	6.04	3,421	5.77	3,319	5.60
觀音區	19,488	2,116	10.86	1,812	9.30	1,715	8.80	1,626	8.34	1,539	7.90	1,480	7.59
桃園市全區	801,821	91,746	11.44	78,241	9.76	72,268	9.01	68,838	8.59	66,194	8.26	64,249	8.01

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

(4). 臺中市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

表29 105 年度臺中市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
中區	9,768	2,025	20.73	1,732	17.73	1,567	16.04	1,483	15.18	1,412	14.46	1,366	13.98
北區	70,971	7,532	10.61	5,983	8.43	5,265	7.42	4,947	6.97	4,696	6.62	4,508	6.35
北屯區	105,446	11,404	10.82	9,677	9.18	8,812	8.36	8,386	7.95	8,055	7.64	7,808	7.40
西區	54,368	5,689	10.46	4,715	8.67	4,341	7.98	4,103	7.55	3,951	7.27	3,820	7.03
西屯區	106,331	10,996	10.34	8,740	8.22	7,682	7.22	7,131	6.71	6,784	6.38	6,487	6.10
東區	28,482	3,403	11.95	3,005	10.55	2,818	9.89	2,695	9.46	2,611	9.17	2,544	8.93
南區	56,172	5,053	9.00	4,290	7.64	3,866	6.88	3,696	6.58	3,572	6.36	3,435	6.12
南屯區	63,173	5,577	8.83	4,634	7.34	4,188	6.63	3,920	6.21	3,761	5.95	3,636	5.76
大甲區	21,691	1,798	8.29	1,584	7.30	1,489	6.86	1,418	6.54	1,353	6.24	1,309	6.03
大安區	5,396	501	9.28	447	8.28	427	7.91	410	7.60	392	7.26	385	7.13
大肚區	18,115	1,703	9.40	1,518	8.38	1,425	7.87	1,378	7.61	1,323	7.30	1,284	7.09
大里區	66,757	5,378	8.06	4,675	7.00	4,344	6.51	4,144	6.21	3,971	5.95	3,820	5.72
大雅區	28,389	2,167	7.63	1,883	6.63	1,742	6.14	1,648	5.81	1,580	5.57	1,541	5.43
太平區	61,430	5,306	8.64	4,579	7.45	4,219	6.87	4,019	6.54	3,845	6.26	3,710	6.04
外埔區	8,964	787	8.78	674	7.52	622	6.94	597	6.66	579	6.46	567	6.33
石岡區	3,756	380	10.12	339	9.03	326	8.68	307	8.17	293	7.80	281	7.48
后里區	14,413	1,230	8.53	1,073	7.44	990	6.87	941	6.53	907	6.29	888	6.16
沙鹿區	31,287	3,379	10.80	2,949	9.43	2,763	8.83	2,627	8.40	2,555	8.17	2,471	7.90

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

表 29(續) 105 年度臺中市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
和平區	2,435	514	21.11	461	18.93	440	18.07	435	17.86	418	17.17	403	16.55
東勢區	14,190	1,571	11.07	1,390	9.80	1,301	9.17	1,238	8.72	1,172	8.26	1,145	8.07
烏日區	23,240	2,573	11.07	2,329	10.02	2,207	9.50	2,142	9.22	2,087	8.98	2,027	8.72
神岡區	18,146	1,396	7.69	1,223	6.74	1,142	6.29	1,096	6.04	1,058	5.83	1,017	5.60
梧棲區	17,058	1,631	9.56	1,455	8.53	1,375	8.06	1,318	7.73	1,257	7.37	1,218	7.14
清水區	24,432	2,427	9.93	2,169	8.88	2,062	8.44	1,983	8.12	1,934	7.92	1,906	7.80
新社區	7,120	918	12.89	823	11.56	785	11.03	757	10.63	729	10.24	708	9.94
潭子區	35,259	2,597	7.37	2,253	6.39	2,090	5.93	1,975	5.60	1,878	5.33	1,803	5.11
龍井區	23,803	2,304	9.68	1,963	8.25	1,827	7.68	1,747	7.34	1,674	7.03	1,620	6.81
豐原區	50,441	4,095	8.12	3,602	7.14	3,344	6.63	3,185	6.31	3,029	6.01	2,915	5.78
霧峰區	21,100	1,798	8.52	1,557	7.38	1,422	6.74	1,358	6.44	1,315	6.23	1,273	6.03
全區	992,133	96,132	9.69	81,722	8.24	74,881	7.55	71,084	7.16	68,191	6.87	65,895	6.64

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

(5). 臺南市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

表30 104 年度臺南市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
中西區	34,003	4,293	12.63	3,752	11.03	3,457	10.17	3,306	9.72	3,158	9.29	3,068	9.02
北區	53,008	5,377	10.14	4,616	8.71	4,241	8.00	4,025	7.59	3,821	7.21	3,685	6.95
安平區	26,373	2,666	10.11	2,261	8.57	2,063	7.82	1,962	7.44	1,856	7.04	1,779	6.75
安南區	57,824	4,267	7.38	3,785	6.55	3,572	6.18	3,426	5.92	3,291	5.69	3,195	5.53
東區	73,446	6,853	9.33	5,764	7.85	5,210	7.09	4,946	6.73	4,736	6.45	4,547	6.19
南區	42,363	3,454	8.15	3,007	7.10	2,760	6.52	2,624	6.19	2,520	5.95	2,442	5.76
七股區	6,327	783	12.38	683	10.80	649	10.26	628	9.93	594	9.39	582	9.20
下營區	7,753	917	11.83	795	10.25	750	9.67	714	9.21	693	8.94	678	8.75
大內區	3,290	521	15.84	462	14.04	444	13.50	429	13.04	415	12.61	403	12.25
山上區	2,268	270	11.90	231	10.19	216	9.52	208	9.17	196	8.64	192	8.47
仁德區	26,044	2,097	8.05	1,872	7.19	1,743	6.69	1,683	6.46	1,608	6.17	1,570	6.03
六甲區	7,723	926	11.99	837	10.84	795	10.29	772	10.00	755	9.78	738	9.56
北門區	2,746	423	15.40	389	14.17	371	13.51	357	13.00	349	12.71	337	12.27
左鎮區	1,553	336	21.64	305	19.64	294	18.93	284	18.29	282	18.16	279	17.97
永康區	85,932	7,198	8.38	6,252	7.28	5,655	6.58	5,357	6.23	5,130	5.97	4,956	5.77
玉井區	4,968	789	15.88	702	14.13	662	13.33	634	12.76	607	12.22	583	11.74
白河區	10,434	1,571	15.06	1,440	13.80	1,379	13.22	1,334	12.79	1,308	12.54	1,279	12.26
安定區	9,394	888	9.45	765	8.14	711	7.57	688	7.32	672	7.15	648	6.90

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

表 30(續) 105 年度臺南市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
西港區	7,417	707	9.53	639	8.62	596	8.04	571	7.70	560	7.55	544	7.33
佳里區	19,940	1,717	8.61	1,548	7.76	1,423	7.14	1,369	6.87	1,316	6.60	1,273	6.38
官田區	8,268	1,234	14.93	1,092	13.21	1,050	12.70	1,012	12.24	982	11.88	951	11.50
東山區	6,905	908	13.15	812	11.76	779	11.28	745	10.79	716	10.37	694	10.05
南化區	2,282	397	17.40	360	15.78	343	15.03	325	14.24	312	13.67	303	13.28
後壁區	8,854	1,288	14.55	1,133	12.80	1,094	12.36	1,060	11.97	1,028	11.61	1,014	11.45
柳營區	7,354	995	13.53	867	11.79	817	11.11	785	10.67	779	10.59	756	10.28
將軍區	5,962	886	14.86	761	12.76	717	12.03	688	11.54	673	11.29	657	11.02
麻豆區	15,653	1,752	11.19	1,569	10.02	1,470	9.39	1,399	8.94	1,367	8.73	1,342	8.57
善化區	18,326	2,082	11.36	1,825	9.96	1,695	9.25	1,612	8.80	1,547	8.44	1,495	8.16
新化區	14,759	1,321	8.95	1,133	7.68	1,051	7.12	998	6.76	962	6.52	932	6.31
新市區	13,058	1,339	10.25	1,157	8.86	1,085	8.31	1,032	7.90	998	7.64	967	7.41
新營區	30,168	3,226	10.69	2,828	9.37	2,667	8.84	2,546	8.44	2,449	8.12	2,379	7.89
楠西區	3,122	536	17.17	489	15.66	468	14.99	446	14.29	430	13.77	413	13.23
學甲區	8,605	1,103	12.82	984	11.44	933	10.84	902	10.48	880	10.23	843	9.80
龍崎區	1,183	279	23.58	255	21.56	239	20.20	234	19.78	232	19.61	228	19.27
歸仁區	21,474	1,366	6.36	1,205	5.61	1,108	5.16	1,034	4.82	971	4.52	945	4.40
關廟區	10,481	802	7.65	709	6.76	673	6.42	646	6.16	623	5.94	596	5.69
鹽水區	9,470	1,374	14.51	1,207	12.75	1,141	12.05	1,115	11.77	1,071	11.31	1,043	11.01
臺南市全區	668,730	66,941	10.01	58,491	8.75	54,321	8.12	51,896	7.76	49,887	7.46	48,336	7.23

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

(6). 高雄市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

表31 105 年度高雄市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
三民區	133,944	12,266	9.16	10,739	8.02	9,827	7.34	9,294	6.94	8,936	6.67	8,579	6.40
小港區	47,665	5,048	10.59	4,512	9.47	4,186	8.78	4,027	8.45	3,908	8.20	3,793	7.96
左營區	79,014	7,656	9.69	6,676	8.45	6,177	7.82	5,914	7.48	5,677	7.18	5,455	6.90
前金區	15,053	2,164	14.38	1,848	12.28	1,647	10.94	1,542	10.24	1,472	9.78	1,411	9.37
前鎮區	71,699	6,670	9.30	5,663	7.90	5,141	7.17	4,900	6.83	4,717	6.58	4,539	6.33
苓雅區	70,166	7,333	10.45	6,262	8.92	5,653	8.06	5,348	7.62	5,156	7.35	4,990	7.11
新興區	25,998	3,725	14.33	3,277	12.60	3,001	11.54	2,875	11.06	2,790	10.73	2,696	10.37
楠梓區	71,833	8,510	11.85	7,547	10.51	6,963	9.69	6,726	9.36	6,542	9.11	6,367	8.86
鼓山區	59,361	7,308	12.31	6,406	10.79	5,972	10.06	5,729	9.65	5,536	9.33	5,367	9.04
旗津區	7,033	724	10.29	617	8.77	568	8.08	549	7.81	525	7.46	512	7.28
鹽埕區	11,783	1,740	14.77	1,522	12.92	1,379	11.70	1,298	11.02	1,255	10.65	1,217	10.33
大社區	12,765	1,078	8.44	947	7.42	859	6.73	825	6.46	784	6.14	762	5.97
大寮區	39,467	3,806	9.64	3,425	8.68	3,192	8.09	3,054	7.74	2,939	7.45	2,841	7.20
大樹區	13,753	1,730	12.58	1,540	11.20	1,446	10.51	1,383	10.06	1,346	9.79	1,303	9.47
仁武區	30,351	3,460	11.40	3,175	10.46	2,995	9.87	2,890	9.52	2,813	9.27	2,730	8.99
內門區	4,607	697	15.13	617	13.39	585	12.70	574	12.46	550	11.94	530	11.50
六龜區	5,242	1,007	19.21	928	17.70	873	16.65	841	16.04	825	15.74	806	15.38
永安區	3,230	354	10.96	318	9.85	295	9.13	285	8.82	270	8.36	257	7.96
田寮區	1,912	409	21.39	370	19.35	351	18.36	342	17.89	337	17.63	333	17.42
甲仙區	2,447	517	21.13	461	18.84	443	18.10	419	17.12	412	16.84	408	16.67
杉林區	4,177	748	17.91	673	16.11	658	15.75	637	15.25	609	14.58	597	14.29

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

表 31(續) 105 年度高雄市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
那瑪夏區	665	231	34.74	220	33.08	217	32.63	211	31.73	209	31.43	203	30.53
岡山區	33,825	3,046	9.01	2,706	8.00	2,503	7.40	2,393	7.07	2,310	6.83	2,242	6.63
林園區	22,217	2,638	11.87	2,390	10.76	2,257	10.16	2,167	9.75	2,099	9.45	2,027	9.12
阿蓮區	8,901	795	8.93	704	7.91	678	7.62	635	7.13	612	6.88	595	6.68
美濃區	13,823	1,979	14.32	1,795	12.99	1,684	12.18	1,619	11.71	1,529	11.06	1,503	10.87
茄萣區	8,948	1,002	11.20	876	9.79	823	9.20	793	8.86	770	8.61	747	8.35
茂林區	464	48	10.34	36	7.76	32	6.90	32	6.90	30	6.47	30	6.47
桃源區	1,096	222	20.26	202	18.43	184	16.79	180	16.42	174	15.88	167	15.24
梓官區	11,714	1,287	10.99	1,141	9.74	1,041	8.89	1,006	8.59	976	8.33	947	8.08
鳥松區	17,637	2,353	13.34	2,064	11.70	1,954	11.08	1,880	10.66	1,810	10.26	1,754	9.95
湖內區	11,823	1,381	11.68	1,202	10.17	1,109	9.38	1,070	9.05	1,029	8.70	997	8.43
路竹區	17,600	1,737	9.87	1,588	9.02	1,502	8.53	1,434	8.15	1,388	7.89	1,355	7.70
旗山區	14,845	2,420	16.30	2,178	14.67	2,072	13.96	1,996	13.45	1,937	13.05	1,898	12.79
鳳山區	130,944	11,454	8.75	10,160	7.76	9,448	7.22	9,077	6.93	8,754	6.69	8,493	6.49
橋頭區	14,196	1,928	13.58	1,723	12.14	1,639	11.55	1,579	11.12	1,540	10.85	1,497	10.55
燕巢區	9,212	946	10.27	865	9.39	802	8.71	783	8.50	760	8.25	737	8.00
彌陀區	5,258	539	10.25	492	9.36	468	8.90	452	8.60	438	8.33	423	8.04
高雄市全區	1,034,668	110,956	10.72	97,865	9.46	90,624	8.76	86,759	8.39	83,764	8.10	81,108	7.84

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

(三) 不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

本研究低度使用(用電)住宅之操作型定義為：每年度 11、12 月份平均用電度數小於、等於 60 度者為低度使用(用電)住宅。

為探討不同用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅比例之分布狀況，故計算 97 年度至 105 年度，20、40、60、80、100 度下低度使用(用電)住宅比例分布狀況，計算結果如下表 32、圖 27 所示。

分析結果顯示，改採 20 度為認定標準下，低度使用(用電)住宅比例介於 6.51%-8.49% 間；倘若改採 100 度為認定標準，低度使用(用電)住宅比例則介於 14.51%-15.71% 間，97 至 105 年間不同用電度數標準計算之低度使用(用電)住宅比例走勢相近。

表32 不同平均用電度數標準之低度使用(用電)住宅比例計算結果(單位：%)

用電標準	97年	98年	99年	100年	101年	102年	103年	104年	105年
平均用電 20 度	8.49	8.37	8.06	6.51	7.31	7.13	7.04	7.04	7.08
平均用電 40 度	11.52	11.49	11.17	10.15	10.63	10.50	10.30	10.35	10.22
平均用電 60 度	13.39	13.45	13.17	12.20	12.88	12.73	12.45	12.53	12.19
平均用電 80 度	15.54	15.71	15.43	14.54	15.51	15.35	14.99	15.14	14.51

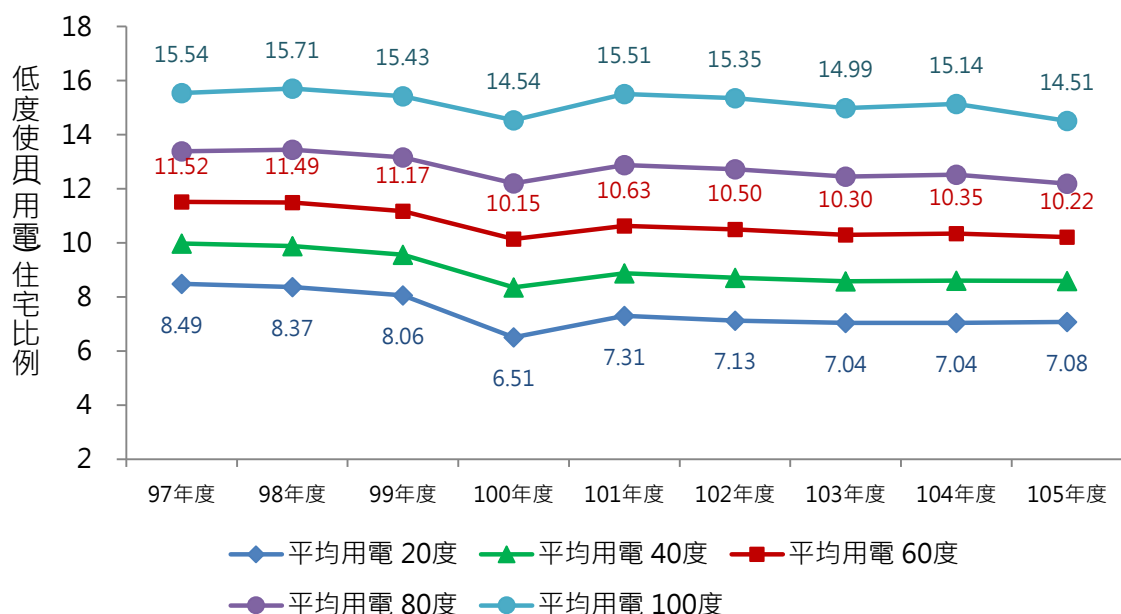


圖27 不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅比例計算結果

資料來源：本研究案自行整理

1. 105 年度各縣市計算結果

表33 105 年度不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量	105 年度 11、12 月份 低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (1)	宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)
全國	8,447,017	598,014	7.08	726,811	8.60	862,965	10.22	1,029,887	12.19	1,225,993	14.51
新北市	1,552,780	82,657	5.32	99,211	6.39	118,067	7.60	142,608	9.18	172,387	11.10
臺北市	890,039	40,160	4.51	49,878	5.60	60,682	6.82	74,560	8.38	91,697	10.30
桃園市	801,821	66,289	8.27	78,466	9.79	91,752	11.44	108,689	13.56	128,357	16.01
臺中市	992,133	62,724	6.32	78,974	7.96	96,132	9.69	116,902	11.78	141,795	14.29
臺南市	668,730	45,524	6.81	56,229	8.41	66,941	10.01	80,290	12.01	96,229	14.39
高雄市	1,034,668	78,302	7.57	94,664	9.15	110,956	10.72	130,669	12.63	154,050	14.89
宜蘭縣	181,951	19,934	10.96	24,210	13.31	28,791	15.82	34,022	18.70	39,464	21.69
新竹縣	194,732	16,315	8.38	19,563	10.05	22,781	11.70	26,424	13.57	30,775	15.80
苗栗縣	190,297	17,283	9.08	20,638	10.85	24,124	12.68	28,319	14.88	33,184	17.44
彰化縣	390,092	31,688	8.12	38,924	9.98	45,919	11.77	53,736	13.78	62,721	16.08
南投縣	162,169	13,798	8.51	16,781	10.35	20,257	12.49	24,186	14.91	28,897	17.82
雲林縣	233,740	23,451	10.03	28,491	12.19	33,611	14.38	40,074	17.14	47,296	20.23
嘉義縣	170,056	17,135	10.08	20,467	12.04	24,077	14.16	28,622	16.83	33,528	19.72
屏東縣	281,385	21,358	7.59	26,319	9.35	31,220	11.10	37,142	13.20	43,759	15.55
臺東縣	85,144	8,445	9.92	10,075	11.83	12,039	14.14	14,344	16.85	16,874	19.82
花蓮縣	128,465	12,544	9.76	15,061	11.72	17,893	13.93	21,239	16.53	24,965	19.43
澎湖縣	31,844	2,631	8.26	3,122	9.80	3,736	11.73	4,542	14.26	5,395	16.94
基隆市	162,713	14,001	8.60	16,633	10.22	19,583	12.04	23,239	14.28	27,524	16.92
新竹市	166,999	12,344	7.39	15,214	9.11	17,869	10.70	20,748	12.42	23,982	14.36
嘉義市	104,895	8,752	8.34	10,705	10.21	12,843	12.24	15,318	14.60	18,381	17.52
金門縣	19,712	2,379	12.07	2,836	14.39	3,281	16.64	3,753	19.04	4,225	21.43
連江縣	2,652	300	11.31	350	13.20	411	15.50	461	17.38	508	19.16

資料來源：本研究案自行整理

2. 105 年度六都鄉鎮市區計算結果

(1). 臺北市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

表34 105 年度 11、12 月份臺北市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量 宅數 (1)	105 年度 11、12 月份 臺北市 低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
士林區	92,289	4,167	4.52	5,051	5.47	5,978	6.48	7,169	7.77	8,556	9.27
大同區	43,344	2,471	5.70	3,088	7.12	3,725	8.59	4,495	10.37	5,414	12.49
大安區	97,101	3,469	3.57	4,408	4.54	5,539	5.70	7,023	7.23	8,805	9.07
中山區	95,938	4,768	4.97	5,980	6.23	7,328	7.64	9,016	9.40	11,046	11.51
中正區	51,428	3,272	6.36	4,019	7.81	4,815	9.36	5,838	11.35	7,014	13.64
內湖區	90,154	3,067	3.40	3,816	4.23	4,652	5.16	5,769	6.40	7,319	8.12
文山區	90,127	3,486	3.87	4,339	4.81	5,386	5.98	6,749	7.49	8,532	9.47
北投區	81,782	4,908	6.00	6,087	7.44	7,309	8.94	8,834	10.80	10,663	13.04
松山區	65,510	2,161	3.30	2,713	4.14	3,382	5.16	4,346	6.63	5,476	8.36
信義區	75,375	2,399	3.18	2,985	3.96	3,675	4.88	4,600	6.10	5,864	7.78
南港區	38,882	1,813	4.66	2,185	5.62	2,547	6.55	3,035	7.81	3,655	9.40
萬華區	68,109	4,179	6.14	5,207	7.65	6,346	9.32	7,686	11.28	9,353	13.73
臺北市全區	890,039	40,160	4.51	49,878	5.60	60,682	6.82	74,560	8.38	91,697	10.30

資料來源：本研究案自行整理

(2). 新北市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

表35 105 年度 11、12 月分新北市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量	105 年度 11、12 月份 新北市 低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (1)	宅數 (2) 比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
八里區	15,507	1,278	8.24	1,537	9.91	1,885	12.16	2,329	15.02	2,778	17.91
三芝區	13,509	2,577	19.08	3,034	22.46	3,714	27.49	4,364	32.30	4,925	36.46
三重區	153,592	6,602	4.30	8,185	5.33	9,806	6.38	11,797	7.68	14,342	9.34
三峽區	44,992	2,720	6.05	3,294	7.32	4,051	9.00	5,072	11.27	6,330	14.07
土城區	83,183	2,707	3.25	3,348	4.02	4,161	5.00	5,242	6.30	6,725	8.08
中和區	164,852	4,909	2.98	6,047	3.67	7,641	4.64	9,868	5.99	12,849	7.79
五股區	30,613	2,262	7.39	2,599	8.49	2,937	9.59	3,437	11.23	4,057	13.25
平溪區	1,847	220	11.91	258	13.97	328	17.76	411	22.25	489	26.48
永和區	88,605	2,824	3.19	3,505	3.96	4,320	4.88	5,331	6.02	6,792	7.67
石門區	2,986	430	14.40	527	17.65	635	21.27	737	24.68	832	27.86
石碇區	1,428	165	11.55	203	14.22	253	17.72	303	21.22	352	24.65
汐止區	95,556	5,091	5.33	6,127	6.41	7,315	7.66	8,918	9.33	11,034	11.55
坪林區	794	90	11.34	122	15.37	151	19.02	185	23.30	219	27.58
林口區	43,163	4,405	10.21	5,109	11.84	5,802	13.44	6,648	15.40	7,690	17.82
板橋區	201,611	8,219	4.08	9,782	4.85	11,408	5.66	13,641	6.77	16,452	8.16
金山區	7,538	868	11.51	1,081	14.34	1,291	17.13	1,545	20.50	1,789	23.73
泰山區	27,944	930	3.33	1,117	4.00	1,331	4.76	1,635	5.85	2,004	7.17
烏來區	880	129	14.66	149	16.93	172	19.55	191	21.70	209	23.75
貢寮區	3,373	408	12.10	457	13.55	537	15.92	615	18.23	718	21.29
淡水區	97,908	10,385	10.61	12,175	12.44	14,252	14.56	17,101	17.47	20,033	20.46
深坑區	10,249	514	5.02	598	5.83	722	7.04	904	8.82	1,091	10.64
新店區	127,062	5,937	4.67	7,243	5.70	8,783	6.91	10,887	8.57	13,476	10.61
新莊區	144,196	6,608	4.58	8,157	5.66	9,739	6.75	11,573	8.03	13,905	9.64
瑞芳區	17,234	2,135	12.39	2,487	14.43	2,911	16.89	3,430	19.90	3,916	22.72
萬里區	8,721	2,067	23.70	2,470	28.32	2,827	32.42	3,214	36.85	3,541	40.60
樹林區	63,801	2,769	4.34	3,360	5.27	3,968	6.22	4,883	7.65	6,095	9.55
雙溪區	3,150	427	13.56	501	15.90	598	18.98	730	23.17	820	26.03
蘆洲區	68,989	3,104	4.50	3,533	5.12	3,959	5.74	4,523	6.56	5,268	7.64
鶯歌區	29,497	1,877	6.36	2,206	7.48	2,570	8.71	3,094	10.49	3,656	12.39
新北市全區	1,552,780	82,657	5.32	99,211	6.39	118,067	7.60	142,608	9.18	172,387	11.10

(3). 桃園市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

表36 105年度11、12月份桃園市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量 宅數 (1)	105年度11、12月份 桃園市 低度使用(用電)住宅									
		20度		40度		60度		80度		100度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
八德區	71,683	7,213	10.06	8,325	11.61	9,447	13.18	10,900	15.21	12,586	17.56
大園區	27,977	3,319	11.86	3,775	13.49	4,217	15.07	4,706	16.82	5,345	19.10
大溪區	33,205	2,926	8.81	3,475	10.47	4,101	12.35	4,850	14.61	5,649	17.01
中壢區	158,329	14,838	9.37	17,482	11.04	20,232	12.78	23,710	14.98	27,736	17.52
平鎮區	78,441	5,860	7.47	6,950	8.86	8,132	10.37	9,510	12.12	11,187	14.26
桃園區	169,686	11,543	6.80	13,713	8.08	16,261	9.58	19,900	11.73	24,247	14.29
復興區	2,568	304	11.84	369	14.37	428	16.67	540	21.03	612	23.83
新屋區	13,104	998	7.62	1,209	9.23	1,410	10.76	1,634	12.47	1,872	14.29
楊梅區	61,183	4,660	7.62	5,585	9.13	6,720	10.98	8,158	13.33	9,858	16.11
龍潭區	43,535	3,924	9.01	4,835	11.11	5,848	13.43	6,916	15.89	8,036	18.46
龜山區	63,354	5,725	9.04	6,729	10.62	7,691	12.14	9,016	14.23	10,558	16.67
蘆竹區	59,268	3,559	6.00	4,229	7.14	5,149	8.69	6,323	10.67	7,773	13.12
觀音區	19,488	1,420	7.29	1,790	9.19	2,116	10.86	2,526	12.96	2,898	14.87
桃園市全區	801,821	66,289	8.27	78,466	9.79	91,752	11.44	108,689	13.56	128,357	16.01

資料來源：本研究案自行整理

(4). 臺中市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

表37 105 年度 11、12 月分臺中市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量 宅數 (1)	105 年度 11、12 月份 臺中市 低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
中區	9,768	1,416	14.50	1,686	17.26	2,025	20.73	2,424	24.82	2,797	28.63
北區	70,971	4,725	6.66	6,013	8.47	7,532	10.61	9,495	13.38	11,816	16.65
北屯區	105,446	7,446	7.06	9,406	8.92	11,404	10.82	13,874	13.16	16,850	15.98
西區	54,368	3,834	7.05	4,710	8.66	5,689	10.46	6,926	12.74	8,333	15.33
西屯區	106,331	6,763	6.36	8,656	8.14	10,996	10.34	13,979	13.15	17,512	16.47
東區	28,482	2,123	7.45	2,826	9.92	3,403	11.95	4,031	14.15	4,743	16.65
南區	56,172	3,386	6.03	4,153	7.39	5,053	9.00	6,135	10.92	7,537	13.42
南屯區	63,173	3,230	5.11	4,491	7.11	5,577	8.83	6,859	10.86	8,351	13.22
大甲區	21,691	1,234	5.69	1,512	6.97	1,798	8.29	2,134	9.84	2,557	11.79
大安區	5,396	375	6.95	431	7.99	501	9.28	575	10.66	679	12.58
大肚區	18,115	1,187	6.55	1,449	8.00	1,703	9.40	2,057	11.36	2,413	13.32
大里區	66,757	3,427	5.13	4,431	6.64	5,378	8.06	6,465	9.68	7,730	11.58
大雅區	28,389	1,424	5.02	1,788	6.30	2,167	7.63	2,639	9.30	3,249	11.44
太平區	61,430	3,555	5.79	4,412	7.18	5,306	8.64	6,411	10.44	7,792	12.68
外埔區	8,964	523	5.83	664	7.41	787	8.78	970	10.82	1,189	13.26
石岡區	3,756	251	6.68	310	8.25	380	10.12	453	12.06	551	14.67
后里區	14,413	874	6.06	1,035	7.18	1,230	8.53	1,467	10.18	1,758	12.20
沙鹿區	31,287	2,117	6.77	2,737	8.75	3,379	10.80	4,007	12.81	4,877	15.59
和平區	2,435	379	15.56	430	17.66	514	21.11	607	24.93	672	27.60
東勢區	14,190	1,001	7.05	1,244	8.77	1,571	11.07	1,924	13.56	2,366	16.67
烏日區	23,240	1,851	7.96	2,248	9.67	2,573	11.07	2,959	12.73	3,366	14.48

資料來源：本研究案自行整理

表 37(續) 105 年度 11、12 月分臺中市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量 宅數 (1)	105 年度 11、12 月份 臺中市 低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
神岡區	18,146	943	5.20	1,168	6.44	1,396	7.69	1,631	8.99	1,964	10.82
梧棲區	17,058	1,152	6.75	1,385	8.12	1,631	9.56	1,910	11.20	2,267	13.29
清水區	24,432	1,703	6.97	2,087	8.54	2,427	9.93	2,837	11.61	3,362	13.76
新社區	7,120	627	8.81	756	10.62	918	12.89	1,087	15.27	1,285	18.05
潭子區	35,259	1,759	4.99	2,141	6.07	2,597	7.37	3,115	8.83	3,798	10.77
龍井區	23,803	1,563	6.57	1,934	8.13	2,304	9.68	2,785	11.70	3,322	13.96
豐原區	50,441	2,669	5.29	3,394	6.73	4,095	8.12	4,987	9.89	6,079	12.05
霧峰區	21,100	1,187	5.63	1,477	7.00	1,798	8.52	2,159	10.23	2,580	12.23
臺中市全區	992,133	62,724	6.32	78,974	7.96	96,132	9.69	116,902	11.78	141,795	14.29

資料來源：本研究案自行整理

(5). 臺南市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

表 38 105 年度 11、12 月分臺南市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量 宅數 (1)	105 年度 11、12 月份 臺南市 低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
中西區	34,003	2,949	8.67	3,622	10.65	4,293	12.63	5,118	15.05	6,046	17.78
北區	53,008	3,458	6.52	4,430	8.36	5,377	10.14	6,500	12.26	7,761	14.64
安平區	26,373	1,654	6.27	2,205	8.36	2,666	10.11	3,265	12.38	3,933	14.91
安南區	57,824	2,820	4.88	3,672	6.35	4,267	7.38	5,050	8.73	5,964	10.31
東區	73,446	4,586	6.24	5,693	7.75	6,853	9.33	8,293	11.29	10,124	13.78
南區	42,363	2,292	5.41	2,877	6.79	3,454	8.15	4,107	9.69	4,956	11.70
七股區	6,327	571	9.02	657	10.38	783	12.38	924	14.60	1,087	17.18
下營區	7,753	632	8.15	782	10.09	917	11.83	1,124	14.50	1,370	17.67
大內區	3,290	368	11.19	444	13.50	521	15.84	652	19.82	771	23.43
山上區	2,268	192	8.47	223	9.83	270	11.90	324	14.29	400	17.64

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量	105 年度 11、12 月份 臺南市 低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
(1)	(2)	(2)/(1)	(3)	(3)/(1)	(4)	(4)/(1)	(5)	(5)/(1)	(6)	(6)/(1)	
仁德區	26,044	1,464	5.62	1,801	6.92	2,097	8.05	2,496	9.58	2,988	11.47
六甲區	7,723	668	8.65	804	10.41	926	11.99	1,089	14.10	1,269	16.43
北門區	2,746	311	11.33	363	13.22	423	15.40	507	18.46	567	20.65
左鎮區	1,553	258	16.61	291	18.74	336	21.64	388	24.98	449	28.91
永康區	85,932	4,830	5.62	6,002	6.98	7,198	8.38	8,638	10.05	10,470	12.18
玉井區	4,968	591	11.90	687	13.83	789	15.88	924	18.60	1,073	21.60
白河區	10,434	1,156	11.08	1,339	12.83	1,571	15.06	1,860	17.83	2,143	20.54
安定區	9,394	576	6.13	716	7.62	888	9.45	1,101	11.72	1,350	14.37
西港區	7,417	492	6.63	605	8.16	707	9.53	853	11.50	1,035	13.95
佳里區	19,940	1,237	6.20	1,468	7.36	1,717	8.61	2,050	10.28	2,474	12.41
官田區	8,268	872	10.55	1,045	12.64	1,234	14.93	1,467	17.74	1,750	21.17
東山區	6,905	634	9.18	762	11.04	908	13.15	1,110	16.08	1,342	19.44
南化區	2,282	277	12.14	334	14.64	397	17.40	455	19.94	526	23.05
後壁區	8,854	890	10.05	1,048	11.84	1,288	14.55	1,566	17.69	1,829	20.66
柳營區	7,354	664	9.03	825	11.22	995	13.53	1,206	16.40	1,452	19.74
將軍區	5,962	609	10.21	738	12.38	886	14.86	1,047	17.56	1,246	20.90
麻豆區	15,653	1,248	7.97	1,491	9.53	1,752	11.19	2,098	13.40	2,500	15.97
善化區	18,326	1,377	7.51	1,734	9.46	2,082	11.36	2,492	13.60	3,032	16.54
新化區	14,759	903	6.12	1,107	7.50	1,321	8.95	1,632	11.06	2,011	13.63
新市區	13,058	911	6.98	1,141	8.74	1,339	10.25	1,553	11.89	1,824	13.97
新營區	30,168	2,155	7.14	2,688	8.91	3,226	10.69	3,923	13.00	4,747	15.74
楠西區	3,122	378	12.11	460	14.73	536	17.17	606	19.41	700	22.42
學甲區	8,605	785	9.12	947	11.01	1,103	12.82	1,305	15.17	1,545	17.95
龍崎區	1,183	203	17.16	237	20.03	279	23.58	340	28.74	388	32.80
歸仁區	21,474	950	4.42	1,156	5.38	1,366	6.36	1,643	7.65	2,040	9.50
關廟區	10,481	541	5.16	660	6.30	802	7.65	976	9.31	1,175	11.21
鹽水區	9,470	1,022	10.79	1,175	12.41	1,374	14.51	1,608	16.98	1,892	19.98
臺南市全區	668,730	45,524	6.81	56,229	8.41	66,941	10.01	80,290	12.01	96,229	14.39

資料來源：本研究案自行整理

(6). 高雄市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

表39 105年度11、12月份高雄市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量 宅數 (1)	105年度11、12月份 高雄市 低度使用(用電)住宅									
		20度		40度		60度		80度		100度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
三民區	133,944	8,703	6.50	10,541	7.87	12,266	9.16	14,465	10.80	17,070	12.74
小港區	47,665	3,589	7.53	4,290	9.00	5,048	10.59	5,879	12.33	6,908	14.49
左營區	79,014	5,319	6.73	6,536	8.27	7,656	9.69	9,090	11.50	10,741	13.59
前金區	15,053	1,532	10.18	1,818	12.08	2,164	14.38	2,569	17.07	3,011	20.00
前鎮區	71,699	4,500	6.28	5,572	7.77	6,670	9.30	8,129	11.34	9,845	13.73
苓雅區	70,166	5,179	7.38	6,183	8.81	7,333	10.45	8,799	12.54	10,450	14.89
新興區	25,998	2,691	10.35	3,208	12.34	3,725	14.33	4,339	16.69	5,024	19.32
楠梓區	71,833	6,042	8.41	7,256	10.10	8,510	11.85	10,075	14.03	11,999	16.70
鼓山區	59,361	5,482	9.24	6,394	10.77	7,308	12.31	8,490	14.30	9,973	16.80
旗津區	7,033	532	7.56	639	9.09	724	10.29	838	11.92	964	13.71
鹽埕區	11,783	1,207	10.24	1,464	12.42	1,740	14.77	2,058	17.47	2,472	20.98
大社區	12,765	691	5.41	878	6.88	1,078	8.44	1,280	10.03	1,532	12.00
大寮區	39,467	2,612	6.62	3,224	8.17	3,806	9.64	4,521	11.46	5,365	13.59
大樹區	13,753	1,204	8.75	1,472	10.70	1,730	12.58	2,012	14.63	2,362	17.17
仁武區	30,351	2,393	7.88	2,958	9.75	3,460	11.40	4,002	13.19	4,652	15.33
內門區	4,607	503	10.92	601	13.05	697	15.13	829	17.99	984	21.36
六龜區	5,242	738	14.08	868	16.56	1,007	19.21	1,234	23.54	1,452	27.70
永安區	3,230	243	7.52	295	9.13	354	10.96	401	12.41	465	14.40
田寮區	1,912	307	16.06	354	18.51	409	21.39	458	23.95	539	28.19
甲仙區	2,447	380	15.53	437	17.86	517	21.13	616	25.17	705	28.81
杉林區	4,177	508	12.16	620	14.84	748	17.91	932	22.31	1,113	26.65

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量	105 年度 11、12 月份 高雄市 低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
(1)	(2)	(2)/(1)	(3)	(3)/(1)	(4)	(4)/(1)	(5)	(5)/(1)	(6)	(6)/(1)	
那瑪夏區	665	214	32.18	220	33.08	231	34.74	248	37.29	276	41.50
岡山區	33,825	2,140	6.33	2,596	7.67	3,046	9.01	3,580	10.58	4,241	12.54
林園區	22,217	1,907	8.58	2,280	10.26	2,638	11.87	3,025	13.62	3,480	15.66
阿蓮區	8,901	545	6.12	660	7.41	795	8.93	945	10.62	1,117	12.55
美濃區	13,823	1,319	9.54	1,660	12.01	1,979	14.32	2,299	16.63	2,697	19.51
茄萣區	8,948	710	7.93	841	9.40	1,002	11.20	1,154	12.90	1,309	14.63
茂林區	464	18	3.88	28	6.03	48	10.34	67	14.44	87	18.75
桃源區	1,096	165	15.05	187	17.06	222	20.26	242	22.08	294	26.82
梓官區	11,714	905	7.73	1,106	9.44	1,287	10.99	1,482	12.65	1,726	14.73
烏松區	17,637	1,579	8.95	1,991	11.29	2,353	13.34	2,763	15.67	3,189	18.08
湖內區	11,823	986	8.34	1,198	10.13	1,381	11.68	1,639	13.86	1,964	16.61
路竹區	17,600	1,197	6.80	1,472	8.36	1,737	9.87	2,001	11.37	2,373	13.48
旗山區	14,845	1,760	11.86	2,108	14.20	2,420	16.30	2,854	19.23	3,284	22.12
鳳山區	130,944	8,110	6.19	9,789	7.48	11,454	8.75	13,402	10.23	15,758	12.03
橋頭區	14,196	1,366	9.62	1,662	11.71	1,928	13.58	2,212	15.58	2,560	18.03
燕巢區	9,212	652	7.08	806	8.75	946	10.27	1,105	12.00	1,334	14.48
彌陀區	5,258	374	7.11	452	8.60	539	10.25	635	12.08	735	13.98
高雄市全區	1,034,668	78,302	7.57	94,664	9.15	110,956	10.72	130,669	12.63	154,050	14.89

資料來源：本研究案自行整理

(四) 分析當期、長期低度使用(用電)住宅之特性差異

本研究認為：可以「長期占當期低度使用(用電)住宅數之比值」作為衡量「持續維持低度使用(用電)程度」之指標(如(4)式)。

當期低度使用(用電)即以 2 個月(每年 11、12 月)平均用電度數低於 60 度之住宅，當屬短期、當季低度使用(用電)概念，隱含待租、待售、甚至是作第二屋使用之住宅。

長期低度使用(用電)即持續 12 個月平均用電度數低於 60 度之住宅，此類長達數個月維持低度使用(用電)狀態之數據意義可能與短期低度使用(用電)不同，長期低度使用(用電)行為代表：「長期未能出售」或「無出售意願且沒有使用」之住宅。

$$\frac{\text{長期低度使用(用電)住宅數}}{\text{當期低度使用(用電)住宅數}} \quad (4)$$

註 1：長期低度使用(用電)住宅數係指連續低度使用(用電)達 12 月

註 2：當期低度使用(用電)住宅數係指計算年度 11、12 月份為低度使用(用電)者

就全國而言，105 年度勾稽成功之 7,198,584 筆資料中，屬當期低度使用(用電)住宅者 721,131 宅，屬長期低度使用(用電)住宅者 509,271 宅，故 105 年度長期占當期之比值為 70.62%(509,271÷721,131)，該數據顯示 105 年 11、12 月份為低度使用(用電)住宅中已有 70.62%之低度使用(用電)住宅在 105 年 1、2 月份時即為低度使用(用電)之狀態。

1. 各縣市屋齡、面積、總樓層、構造別屬性分析

(1). 屋齡

分析結果發現，屋齡 5 年以下之新屋、屋齡 31 年以上之老屋長期占當期空置之比例較高。

表40 各縣市低度使用(用電)住宅長期占短期比例依「屋齡」統計

縣市	屋齡 5 年 以下	屋齡 6- 10 年(含)	屋齡 11- 20 年(含)	屋齡 21- 30 年(含)	屋齡 31 年 以上	總計
新北市	88.17	59.74	56.46	58.71	67.56	69.03
臺北市	82.99	59.42	49.97	53.39	61.33	62.88
桃園市	84.04	66.31	59.75	60.04	72.63	68.47
臺中市	84.31	65.43	63.76	66.41	74.74	71.80
臺南市	87.79	65.02	64.02	68.56	73.04	72.85
高雄市	82.03	65.64	67.22	69.08	75.50	73.33
宜蘭縣	87.30	55.83	56.97	60.81	69.86	69.94
新竹縣	87.82	60.56	57.07	63.93	72.79	73.19
苗栗縣	86.16	59.58	64.48	64.05	73.00	71.21
彰化縣	86.87	71.33	71.31	71.75	78.30	76.55
南投縣	84.48	72.94	70.13	69.11	76.36	74.36
雲林縣	85.51	63.62	64.15	70.16	75.50	73.64
嘉義縣	83.15	68.73	68.22	72.24	78.80	76.32
屏東縣	78.72	66.45	65.30	69.97	73.88	71.97
臺東縣	73.31	65.76	60.28	62.21	69.01	66.39
花蓮縣	83.49	61.47	66.60	61.73	72.20	69.47
澎湖縣	74.50	69.44	54.60	59.79	75.37	71.88
基隆市	67.83	66.22	61.53	67.81	75.37	69.64
新竹市	89.11	55.52	56.66	61.89	67.62	70.56
嘉義市	88.86	74.15	68.65	66.58	77.26	73.12
金門縣	87.59	68.75	56.43	61.18	71.51	75.97
連江縣	73.17	81.82	60.00	77.78	73.53	73.58
總計	86.01	62.34	60.94	64.08	71.91	70.62

註：選取部分為長期低度使用(用電)住宅數占當期低度使用(用電)住宅數比值大於 0.72 者。

(2). 面積

大坪數長期占當期空置之比例較高，小坪數則以中南部地區長期占當期空置之比例較高。

表41 各縣市低度使用(用電)住宅長期占短期比例依「面積」統計

縣市	20 坪(含) 以下	20 坪 ~ 40 坪(含)	40 坪 ~ 60 坪(含)	60 坪 ~ 100 坪(含)	100 坪 以上	總計
新北市	64.21	65.21	72.27	81.03	81.94	69.03
臺北市	58.31	60.93	65.52	75.22	76.02	62.88
桃園市	56.04	65.24	72.95	73.93	74.66	68.47
臺中市	71.60	70.78	71.92	72.64	73.43	71.80
臺南市	68.29	70.68	73.62	77.56	78.24	72.85
高雄市	73.44	71.34	73.78	74.65	79.56	73.33
宜蘭縣	59.37	66.70	72.68	78.07	75.17	69.94
新竹縣	67.35	70.85	72.32	78.08	75.90	73.19
苗栗縣	69.19	71.40	71.72	71.94	71.20	71.21
彰化縣	79.20	76.13	76.18	75.59	78.20	76.55
南投縣	76.34	74.50	74.38	73.39	71.98	74.36
雲林縣	75.38	74.72	71.94	72.32	74.05	73.64
嘉義縣	76.49	77.82	75.77	73.85	77.20	76.32
屏東縣	70.55	71.81	72.04	72.65	74.30	71.97
臺東縣	69.57	66.51	64.20	61.70	65.09	66.39
花蓮縣	72.60	68.06	64.83	70.41	77.16	69.47
澎湖縣	75.68	72.59	68.40	70.64	72.31	71.88
基隆市	71.23	69.13	68.55	70.78	70.50	69.64
新竹市	58.69	66.40	74.98	76.69	77.51	70.56
嘉義市	70.45	72.35	73.25	77.88	77.97	73.12
金門縣	84.01	77.19	70.65	70.00	72.00	75.97
連江縣	72.82	71.62	82.98	70.59	66.67	73.58
總計	66.08	68.28	72.45	75.58	76.37	70.62

註：選取部分為長期低度使用(用電)住宅數占當期低度使用(用電)住宅數比值大於 0.72 者。

(3). 總樓層

表42 各縣市低度使用(用電)住宅長期占短期比例依「總樓層」統計

縣市	樓層填寫 不明確	3樓以下	4樓、5樓	6樓 ~12樓	13樓 以上	總計
新北市	67.77	70.13	64.84	64.36	73.20	69.03
臺北市	0.00	70.59	61.28	59.09	67.39	62.88
桃園市	72.75	71.64	73.58	56.89	66.35	68.47
臺中市	75.18	71.77	74.58	59.82	65.26	71.80
臺南市	73.38	73.77	75.73	62.10	73.68	72.85
高雄市	75.48	75.77	74.92	65.60	68.56	73.33
宜蘭縣	70.06	66.28	67.70	62.44	76.64	69.94
新竹縣	73.21	69.51	69.86	58.08	84.52	73.19
苗栗縣	73.54	67.03	70.44	69.15	80.21	71.21
彰化縣	78.58	75.22	78.46	60.13	58.72	76.55
南投縣	76.66	71.64	77.70	66.16	65.37	74.36
雲林縣	75.75	72.34	73.01	58.71	61.33	73.64
嘉義縣	79.01	72.77	72.02	69.00	79.17	76.32
屏東縣	73.87	71.77	74.57	57.31	63.52	71.97
臺東縣	69.03	65.38	64.58	59.89	28.13	66.39
花蓮縣	71.80	71.01	70.82	53.14	48.96	69.47
澎湖縣	75.28	62.69	70.73	60.53	54.17	71.88
基隆市	74.88	74.80	69.82	65.01	59.38	69.64
新竹市	67.72	69.88	65.68	62.36	80.09	70.56
嘉義市	77.45	75.44	77.67	63.01	65.42	73.12
金門縣	73.94	76.30	62.26	87.56	0.00	75.97
連江縣	0.00	72.83	84.21	73.91	0.00	73.58
總計	73.47	71.81	70.41	61.41	72.34	70.62

註：選取部分為長期低度使用(用電)住宅數占當期低度使用(用電)住宅數比值大於0.72者。

(4). 構造別

表43 各縣市低度使用(用電)住宅長期占短期比例依「構造別」統計

縣市	鋼筋或鋼骨造	加強磚造	鋼鐵造	木竹土石造	總計
新北市	68.63	68.77	63.84	77.21	69.03
臺北市	61.85	66.38	67.67	75.34	62.88
桃園市	66.81	71.95	69.90	76.98	68.47
臺中市	69.36	71.16	70.86	78.93	71.80
臺南市	72.01	73.63	72.83	78.80	72.85
高雄市	73.03	70.73	70.15	78.20	73.33
宜蘭縣	70.13	68.52	66.48	71.44	69.94
新竹縣	73.14	69.55	70.17	78.92	73.19
苗栗縣	69.64	68.97	67.00	77.43	71.21
彰化縣	74.76	74.93	74.47	80.83	76.55
南投縣	72.64	73.32	71.70	78.22	74.36
雲林縣	71.31	71.50	71.76	77.23	73.64
嘉義縣	73.19	74.68	71.02	80.30	76.32
屏東縣	70.11	71.03	69.04	76.14	71.97
臺東縣	61.63	64.56	61.84	71.77	66.39
花蓮縣	65.13	69.25	70.64	75.43	69.47
澎湖縣	64.39	67.78	60.00	78.66	71.88
基隆市	67.21	74.52	64.84	80.33	69.64
新竹市	70.84	66.99	72.44	75.21	70.56
嘉義市	70.14	75.34	74.07	80.28	73.12
金門縣	79.96	67.81	91.67	75.48	75.97
連江縣	71.32	85.71	75.00	74.85	73.58
總計	69.03	71.14	70.36	77.72	70.62

註：選取部分為長期低度使用(用電)住宅數占當期低度使用(用電)住宅數比值大於0.72者。

2. 六都結合人口數量分析結果

表 44 數據為六都鄉鎮市區低度使用(用電)住宅長期占當期宅數比例彙整表，六都鄉鎮市區排列順序係依照 105 年底人口數量由大至小排序，整體而言，表格上半部為六都人口相對較多(發展程度相對較高)之鄉鎮市區。

表 44 數據顯示鄉鎮市區人口多寡(即發展程度)與低度使用(用電)住宅長期占當期之比例有關，人口數多的鄉鎮市區低度使用(用電)住宅長期占當期比例較低，人口數相對較少的鄉鎮市區低度使用(用電)住宅長期占當期比例較高。

表44 六都鄉鎮市區低度使用(用電)住宅長期占當期比例彙整表(單位：%)

新北市		臺北市		桃園市		臺中市		臺南市		高雄市	
板橋區	69.70	大安區	57.56	桃園區	64.19	北屯區	68.47	永康區	68.86	鳳山區	74.15
中和區	60.23	士林區	65.17	中壢區	70.18	西屯區	59.00	安南區	74.88	三民區	69.95
新莊區	70.60	內湖區	60.02	平鎮區	70.15	大里區	71.03	東區	74.74	左營區	71.24
三重區	68.11	文山區	60.51	八德區	75.90	太平區	69.92	北區	59.85	前鎮區	68.06
新店區	67.63	北投區	66.57	楊梅區	65.24	豐原區	71.20	南區	67.99	楠梓區	74.82
土城區	62.48	中山區	60.50	蘆竹區	64.46	南屯區	65.19	新營區	73.76	苓雅區	68.06
永和區	63.30	信義區	57.16	龜山區	75.04	北區	59.85	中西區	71.46	小港區	75.15
蘆洲區	75.42	松山區	55.00	龍潭區	71.55	南區	67.99	仁德區	74.88	鼓山區	73.43
汐止區	66.45	萬華區	68.22	大溪區	71.58	西區	67.14	歸仁區	69.20	大寮區	74.65
樹林區	67.41	中正區	66.04	大園區	77.94	潭子區	69.44	安平區	66.73	岡山區	73.61
淡水區	71.11	大同區	68.51	觀音區	69.91	大雅區	71.10	佳里區	74.16	仁武區	78.91
三峽區	66.39	南港區	67.72	新屋區	75.70	沙鹿區	73.12	善化區	71.79	林園區	76.85
林口區	73.05			復興區	73.16	清水區	78.51	麻豆區	76.56	路竹區	78.02
鶯歌區	71.60					大甲區	72.80	新化區	70.51	新興區	72.39
五股區	74.48					龍井區	70.31	新市區	72.25	鳥松區	74.52
泰山區	64.77					東區	74.74	關廟區	74.27	大樹區	75.31
瑞芳區	76.15					烏日區	78.80	安定區	73.00	美濃區	75.93
八里區	65.22					神岡區	72.84	白河區	81.41	旗山區	78.39
深坑區	64.38					霧峰區	70.79	學甲區	76.39	橋頭區	77.65
三芝區	72.10					梧棲區	74.68	鹽水區	75.94	梓官區	73.53
萬里區	80.54					大肚區	75.43	西港區	76.95	大社區	70.74
金山區	73.26					后里區	72.15	下營區	73.86	茄荳區	74.60
貢寮區	73.13					東勢區	72.90	後壁區	78.74	燕巢區	77.88
石門區	70.48					外埔區	71.99	七股區	74.38	湖內區	72.19
雙溪區	76.76					新社區	77.10	六甲區	79.65	阿蓮區	74.91
石碇區	70.71					大安區	57.56	官田區	77.02	旗津區	70.78
坪林區	66.39					中區	67.44	柳營區	76.01	前金區	65.17
烏來區	69.92					石岡區	73.91	東山區	76.49	鹽埕區	69.93
平溪區	72.32					和平區	78.50	將軍區	74.11	彌陀區	78.47
								玉井區	73.87	內門區	76.06
								北門區	79.62	永安區	72.62
								大內區	77.25	六龜區	80.10
								楠西區	77.12	杉林區	79.90
								南化區	76.47	田寮區	81.47
								山上區	71.14	甲仙區	78.93
								左鎮區	83.11	桃源區	75.25
								龍崎區	81.45	那瑪夏	87.80
										茂林區	62.50
評估準則		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市				
上界(長期占短期比重高·表維持低度使用期間長)		70	65	75	75	75	75				
下界(長期占短期比重低·表維持低度使用期間短)		65	60	65	65	70	70				

註：表中數字為長期低度使用(用電)住宅數占當期低度使用(用電)住宅數之比值(單位：%)。

下圖 28 為北臺灣鄉鎮市區人口分布狀況與長期占當期低度使用(用電)住宅比例分布圖。

整體而言，低度使用(用電)住宅長期占當期比例相對較小(小於 65%)的鄉鎮市區多屬人口數超過 10 萬人之鄉鎮市區(新北市泰山區、深坑區與基隆市安樂區)；低度使用(用電)住宅長期占當期比例相對較大(大於 75%)之鄉鎮市區則多位於人口數相對較少的鄉鎮市區(新北市蘆洲區除外)。

分析結果顯示：發展程度相對較高之鄉鎮市區，住宅較不易持續維持低度使用(用電)之狀態，反觀偏鄉地區，城鄉移民留下之老屋、祖厝則較易長時間處於低度使用(用電)之狀態

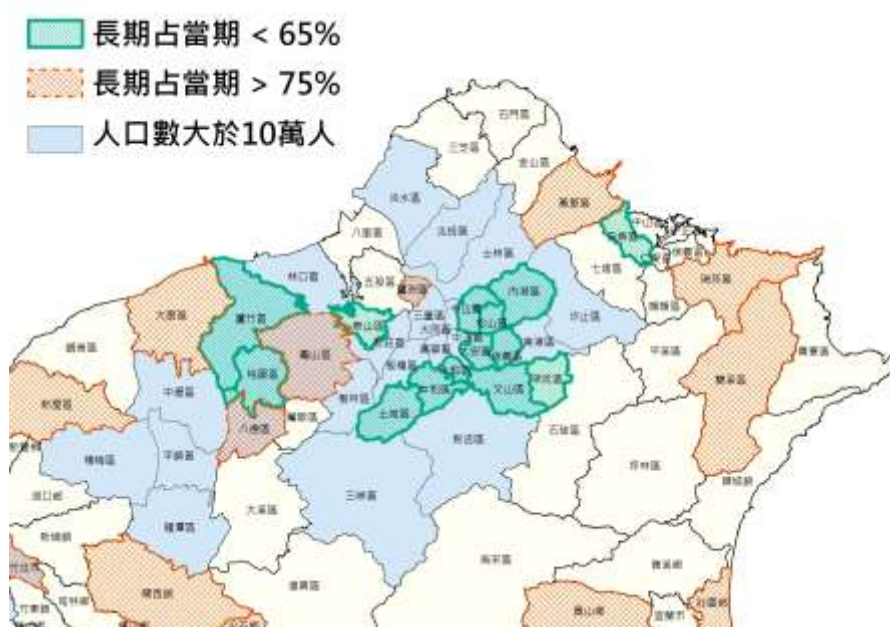


圖28 北臺灣人口分布、長期占短期比例分布圖

資料來源：本案自行整理

第三節 新建餘屋(待售)住宅計算結果與屬性分析

一、99 年度第 2 季至 105 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅計算結果

(一) 歷年新建餘屋(待售)住宅計算結果

表45 99 年度第 2 季至 105 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	99Q1	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	
新建餘屋(待售)住宅		25,352	22,956	23,919	25,389	22,642	21,711	21,247	24,397	21,945	22,189	22,714	27,287	25,556	26,424	27,838	
前一季比較	戶數		(2,396)	963	1,470	(2,747)	(931)	(464)	3,150	(2,452)	244	525	4,573	(1,731)	868	1,414	
	比例		-9.45%	4.19%	6.15%	-10.82%	-4.11%	-2.14%	14.83%	-10.05%	1.11%	2.37%	20.13%	-6.34%	3.40%	5.35%	
前一年同季比較	戶數					(2,710)	(1,245)	(2,672)	(992)	(697)	478	1,467	2,890	3,611	4,235	5,124	
	比例					-10.69%	-5.42%	-11.17%	-3.91%	-3.08%	2.20%	6.90%	11.85%	16.45%	19.09%	22.56%	
篩選成果/比較方式/時間	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4					
新建餘屋(待售)住宅	34,223	33,785	35,921	38,241	45,144	52,149	53,049	55,586	63,340	68,118	70,370	73,523					
前一季比較	戶數	6,385	(438)	2,136	2,320	6,903	7,005	900	2,537	7,754	4,778	2,252	3,153				
	比例	22.94%	-1.28%	6.32%	6.46%	18.05%	15.52%	1.73%	4.78%	13.95%	7.54%	3.31%	4.48%				
前一年同季比較	戶數	6,936	8,229	9,497	10,403	10,921	18,364	17,128	17,345	18,196	15,969	17,321	17,937				
	比例	25.42%	32.20%	35.94%	37.37%	31.91%	54.36%	47.68%	45.36%	40.31%	30.62%	32.65%	32.27%				

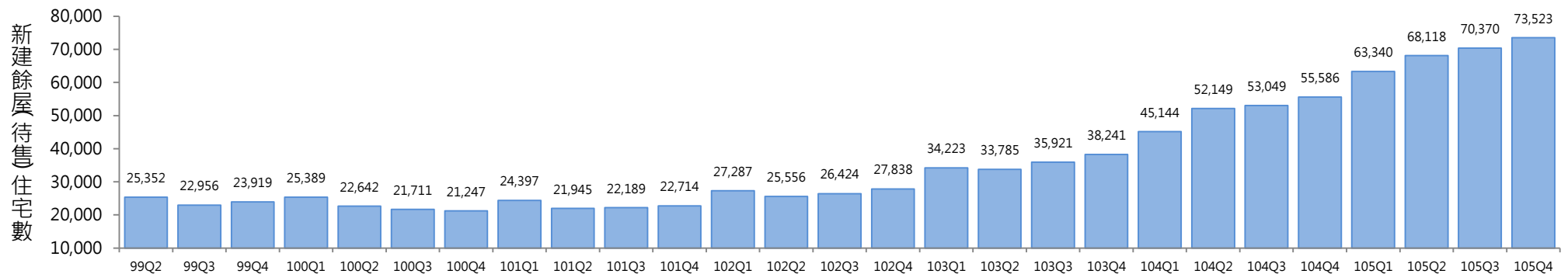


圖29 99 年第 2 季至 105 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅數長條圖

資料來源：本研究案自行整理

(二) 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，自 104 年度第 4 季起桃園市宅數增幅大，且 105 年度第 3 季新建餘屋(待售)住宅戶數首次超越高雄市與新北市，整體而言，桃園市、高雄市增幅大，各季末新建餘屋(待售)住宅宅數則以新北市最多。

表46 99 年度第 2 季至 105 年度第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅數分布狀況

縣市	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4
新北市	5,515	4,653	6,861	6,830	5,352	5,107	4,988	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
臺北市	1,353	1,582	1,981	2,650	2,277	2,261	2,285	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
桃園市	4,807	3,895	3,011	2,738	2,758	2,250	2,156	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
臺中市	2,151	1,882	1,949	2,557	1,927	1,664	1,445	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
臺南市	1,168	1,375	1,379	1,478	1,450	1,645	1,426	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
高雄市	4,612	4,188	3,438	3,629	3,589	3,491	3,707	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

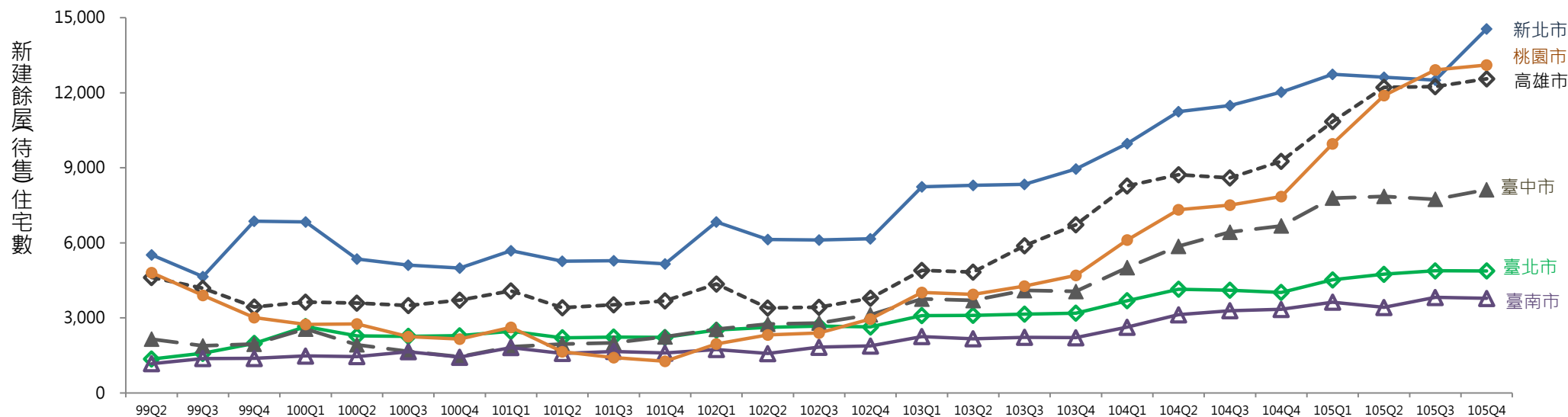


圖30 99 年第 2 季至 105 年第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅宅數折線圖

資料來源：本研究案自行整理

二、105 年度全國新建餘屋(待售)住宅計算結果

(一) 105 年度全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果

105 年度第 1 季全國新建餘屋(待售)住宅數為 63,340 宅，第 2 季為 68,118 宅，第 3 季為 70,370 宅，第 4 季則為 73,523 宅。整體而言，新建餘屋(待售)住宅數較多的縣市以六都、新竹縣、新竹市、苗栗縣、彰化縣為主。

表47 105 年度全國各縣市新建餘屋(待售)住宅數分布狀況

縣市	104 年度	105 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	12,023	12,739	12,619	12,506	14,548
臺北市	4,016	4,519	4,743	4,880	4,878
桃園市	7,852	9,961	11,739	12,730	12,928
臺中市	6,677	7,786	7,857	7,738	8,125
臺南市	3,339	3,626	3,418	3,816	3,779
高雄市	9,262	10,847	12,211	12,246	12,558
宜蘭縣	912	996	972	1,010	1,148
新竹縣	2,735	3,212	3,312	3,785	3,566
苗栗縣	1,100	1,567	1,703	1,922	2,049
彰化縣	1,848	1,774	1,748	1,728	1,858
南投縣	407	455	459	480	487
雲林縣	662	764	815	836	801
嘉義縣	530	564	579	494	504
屏東縣	904	940	892	922	883
臺東縣	72	74	86	108	104
花蓮縣	289	331	415	415	400
澎湖縣	21	16	15	15	12
基隆市	282	372	1,659	1,733	1,622
新竹市	2,018	2,094	2,120	2,073	2,394
嘉義市	304	310	309	467	413
金門縣	333	393	447	466	466
連江縣	0	0	0	0	0
全國	55,586	63,340	68,118	70,370	73,523

資料來源：本研究案自行整理

三、105 年度六都鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅計算結果

(一) 臺北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

臺北市 105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數多於 4,500 宅間波動。

105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為中山區、北投區、內湖區。

105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數較少的行政區為松山區。

表48 105 年度臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	104 年度	105 年度臺北市			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
士林區	349	374	379	364	419
大同區	173	164	198	169	165
大安區	310	325	430	391	375
中山區	460	505	654	874	855
中正區	237	382	340	387	398
內湖區	520	634	617	624	591
文山區	424	427	370	310	356
北投區	599	730	734	766	735
松山區	85	65	93	88	86
信義區	224	233	214	185	192
南港區	267	260	250	256	255
萬華區	368	420	464	466	451
全區	4,016	4,519	4,743	4,880	4,878

(二) 新北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

新北市 105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數呈現上升的趨勢，由 105 年度第 1 季之 12,739 宅上升至至 105 年度第 4 季之 14,548 宅。

整體而言，105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為淡水區、新莊區、板橋區、三重區。

表49 105 年度新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	104 年度	105 年度新北市			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
八里區	504	518	508	485	478
三芝區	0	0	0	0	0
三重區	1,259	1,528	1,459	1,328	1,487
三峽區	373	362	349	362	349
土城區	277	274	235	217	261
中和區	640	661	717	738	757
五股區	673	916	919	984	1,147
平溪區	0	0	0	0	0
永和區	444	376	350	321	339
石門區	0	0	0	0	0
石碇區	3	3	3	3	3
汐止區	519	558	545	627	1,014
坪林區	0	0	0	0	0
林口區	1,043	1,114	1,030	937	993
板橋區	1,478	1,367	1,712	1,476	1,500
金山區	9	9	9	9	9
泰山區	46	97	106	103	107
烏來區	0	0	0	0	0
貢寮區	0	0	0	0	0
淡水區	2,028	2,173	1,931	2,210	2,529
深坑區	45	42	41	39	39
新店區	711	693	590	613	652
新莊區	1,290	1,302	1,366	1,248	1,750
瑞芳區	2	2	2	16	16
萬里區	3	3	3	3	0
樹林區	192	208	207	213	210
雙溪區	0	0	0	0	0
蘆洲區	351	412	424	436	680
鶯歌區	133	121	113	138	228
全區	12,023	12,739	12,619	12,506	14,548

(三) 桃園市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

桃園市 105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數呈現上升趨勢，由 105 年度第 1 季之 9,961 宅上升至 105 年度第 4 季之 12,928 宅。

整體而言，105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為中壢區、八德區、龜山區。

表50 105 年度桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	104 年度	105 年度桃園市			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
八德區	1,137	2,133	2,137	2,075	2,007
大園區	681	747	795	929	1,099
大溪區	181	189	171	167	164
中壢區	1,610	2,208	2,502	3,231	3,105
平鎮區	913	993	997	989	1,205
桃園市	1,928	2,148	1,977	1,773	1,599
復興區	0	0	0	0	0
新屋區	43	43	37	91	90
楊梅區	286	325	526	555	618
龍潭區	172	207	175	170	242
龜山區	288	280	1,728	1,754	1,719
蘆竹區	348	433	456	742	813
觀音區	265	255	238	254	267
全區	7,852	9,961	11,739	12,730	12,928

(四) 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 105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數呈現逐步上升的趨勢，由 105 年度第 1 季之 7,786 宅上升至第 4 季之 8,125 宅。

整體而言，105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為北屯區、西屯區、沙鹿區與南屯區。

表51 105 年度臺中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	104 年度	105 年度臺中市			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
中區	4	14	7	6	6
北區	113	113	219	226	259
北屯區	1,610	1,937	1,957	1,847	1,866
西區	133	249	231	222	275
西屯區	1,392	1,504	1,498	1,586	1,533
東區	81	107	100	112	217
南區	413	484	461	439	444
南屯區	416	473	465	464	570
大甲區	63	63	60	55	60
大安區	1	4	5	5	5
大肚區	17	145	131	114	109
大里區	335	379	393	390	386
大雅區	155	196	219	188	204
太平區	286	294	249	270	298
外埔區	5	21	23	22	22
石岡區	2	1	1	2	1
后里區	23	38	45	42	48
沙鹿區	571	582	638	613	570
和平區	0	0	0	0	0
東勢區	12	27	22	22	19
烏日區	308	326	344	327	425
神岡區	41	53	48	61	71
梧棲區	79	127	108	113	83
清水區	174	181	157	155	143
新社區	11	10	9	8	13
潭子區	52	60	55	60	66
龍井區	72	66	61	62	101
豐原區	110	134	134	113	117
霧峰區	198	198	217	214	214
全區	6,677	7,786	7,857	7,738	8,125

(五) 臺南市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

臺南市 105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數呈現逐步上升的趨勢，臺南市 105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為安南區、永康區、善化區。

表52 105 年度臺南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	104 年度	105 年度臺南市			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
中西區	59	80	82	79	76
北區	162	165	239	208	189
安平區	176	159	136	122	138
安南區	320	464	572	568	584
東區	249	269	259	232	209
南區	64	77	80	65	85
七股區	0	0	0	0	2
下營區	6	3	3	10	16
大內區	0	0	0	0	0
山上區	2	2	2	2	5
仁德區	145	176	167	164	195
六甲區	3	5	5	7	6
北門區	0	0	0	0	0
左鎮區	0	0	0	0	0
永康區	267	319	379	417	423
玉井區	0	0	0	0	0
白河區	10	11	9	7	7
安定區	14	19	44	48	54
西港區	15	16	30	34	34
佳里區	84	114	164	153	167
官田區	10	10	12	64	61
東山區	0	0	0	15	13
南化區	0	0	0	0	0
後壁區	0	0	0	0	0
柳營區	15	14	14	13	21
將軍區	18	18	23	20	20
麻豆區	23	44	47	71	63
善化區	273	313	392	482	436
新化區	6	4	38	24	25
新市區	47	54	83	124	129
新營區	119	143	136	137	171
楠西區	0	0	0	0	0
學甲區	11	9	18	16	16
龍崎區	0	0	0	0	0
歸仁區	92	101	129	147	142
關廟區	7	6	32	33	29
鹽水區	9	32	29	25	23
全區	2,206	2,627	3,124	3,287	3,339

(六) 高雄市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

高雄市 105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數呈現大幅度上升的趨勢，高雄市 105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為三民區、小港區、左營區、楠梓區與鼓山區。

表53 105 年度高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	104 年度	105 年度高雄市			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
三民區	1,233	1,581	1,942	2,157	2,306
小港區	1,050	1,820	2,339	2,391	2,703
左營區	2,052	2,221	2,521	2,521	2,512
前金區	178	248	227	215	196
前鎮區	306	340	287	241	306
苓雅區	362	345	316	293	264
新興區	61	214	188	252	257
楠梓區	1,870	1,814	2,082	2,081	1,872
鼓山區	1,254	1,479	1,617	1,477	1,556
旗津區	2	2	2	2	2
鹽埕區	53	53	53	53	78
大社區	24	19	3	3	3
大寮區	7	6	5	5	5
大樹區	51	11	10	9	9
仁武區	143	125	110	94	86
內門區	0	0	0	0	0
六龜區	0	0	0	0	0
永安区	0	0	0	0	0
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	48	44	39	32	25
林園區	34	31	24	20	14
阿蓮區	1	1	1	1	1
美濃區	11	11	9	8	7
茄萣區	67	58	53	44	44
茂林區	0	0	0	0	0
桃源區	0	0	0	0	0
梓官區	7	6	6	6	3
鳥松區	67	57	51	45	42
湖內區	5	5	5	5	5
路竹區	24	24	22	20	15
旗山區	0	0	0	0	0
鳳山區	333	313	280	254	232
橋頭區	9	9	9	8	6
燕巢區	9	9	9	8	8
彌陀區	1	1	1	1	1
全區	9,262	10,847	12,211	12,246	12,558

四、105 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅屬性分析

考量篇幅，各屬性僅以 105 年度第 4 季計算結果為主。其餘各季屬性分析結果於本報告書之附件二所示。

(一) 105 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅權利人類別、屋齡、總樓層、面積屬性分析

1. 「權利人類別」持有狀況

105 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅中有 82% 由非上市、上櫃建設公司持有。

表54 105 年第 4 季各縣市新建餘屋(待售)住宅按「權利人類別」區分統計

縣市 / 權利人 類別	本國私法人					自然人	屋齡 5 年以下 (105Q4) 新建餘屋 (待售)住宅
	建商		建築相 關產業	其他 私法人	本國 私法人小計		
	上市、上櫃 建設公司	非上市、上 櫃建設公司					
(1)	(2)	(3)	(4)	(1)+(2)+(3)+(4)	(5)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)	
新北市	902	11,598	524	264	13,288	1,260	14,548
臺北市	543	2,649	564	326	4,082	796	4,878
桃園市	1,673	10,473	155	219	12,520	408	12,928
臺中市	572	6,660	140	297	7,669	456	8,125
臺南市	149	3,346	110	66	3,671	108	3,779
高雄市	884	10,969	71	541	12,465	93	12,558
宜蘭縣	18	891	33	45	987	161	1,148
新竹縣	55	3,175	98	106	3,434	132	3,566
苗栗縣	0	1,947	15	46	2,008	41	2,049
彰化縣	0	1,575	33	57	1,665	193	1,858
南投縣	0	426	14	4	444	43	487
雲林縣	0	623	5	75	703	98	801
嘉義縣	0	441	8	21	470	34	504
屏東縣	0	546	4	21	571	312	883
臺東縣	0	76	0	7	83	21	104
花蓮縣	0	334	1	29	364	36	400
澎湖縣	0	0	0	1	1	11	12
基隆市	49	1,499	26	1	1,575	47	1,622
新竹市	30	2,050	137	88	2,305	89	2,394
嘉義市	0	387	1	2	390	23	413
金門縣	0	318	1	15	334	132	466
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
總計	4,875	59,983	1,940	2,231	69,029	4,494	73,523

資料來源：本研究案自行整理

2. 「屋齡」屬性分析結果

表55 101 年度至 105 年度新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」屬性分析

屋齡	101 年度第 1 季		101 年度第 2 季		101 年度第 3 季		101 年度第 4 季	
	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)
屋齡 90 天內	6,025	24.70	3,735	17.02	4,263	19.21	4,309	18.97
屋齡 90 ~ 180 天內	2,959	12.13	3,390	15.45	2,662	12.00	2,879	12.68
屋齡 180~270 天內	2,330	9.55	1,934	8.81	2,373	10.69	2,067	9.10
屋齡 1 年(含)內	13,310	54.56	10,989	50.08	10,782	48.59	11,097	48.86
屋齡 1 ~ 2 年(含)	5,391	22.10	5,240	23.88	5,593	25.21	5,676	24.99
屋齡 2 ~ 3 年(含)	2,373	9.73	2,645	12.05	2,780	12.53	2,858	12.58
屋齡 3 ~ 4 年(含)	1,794	7.35	1,613	7.35	1,754	7.90	1,714	7.55
屋齡 4 ~ 5 年(含)	1,529	6.27	1,458	6.64	1,280	5.77	1,369	6.03
合計	24,397	100.00	21,945	100.00	22,189	100.00	22,714	100.00
屋齡	102 年度第 1 季		102 年度第 2 季		102 年度第 3 季		102 年度第 4 季	
	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)
屋齡 90 天內	7,734	28.34	4,240	16.59	4,590	17.37	5,324	19.12
屋齡 90 ~ 180 天內	3,272	11.99	5,351	20.94	3,313	12.54	3,044	10.93
屋齡 180~270 天內	2,220	8.14	2,242	8.77	4,287	16.22	2,823	10.14
屋齡 1 年(含)內	14,980	54.90	13,338	52.19	14,051	53.18	14,956	53.73
屋齡 1 ~ 2 年(含)	5,270	19.31	5,075	19.86	4,410	16.69	4,846	17.41
屋齡 2 ~ 3 年(含)	3,836	14.06	3,691	14.44	4,176	15.80	4,240	15.23
屋齡 3 ~ 4 年(含)	1,785	6.54	2,137	8.36	2,362	8.94	2,368	8.51
屋齡 4 ~ 5 年(含)	1,416	5.19	1,315	5.15	1,425	5.39	1,428	5.13
合計	27,287	100.00	25,556	100.00	26,424	100.00	27,838	100.00
屋齡	103 年度第 1 季		103 年度第 2 季		103 年度第 3 季		103 年度第 4 季	
	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)
屋齡 90 天內	8,763	25.61	3,716	11.00	5,000	13.92	5,729	14.98
屋齡 90 ~ 180 天內	4,599	13.44	6,842	20.25	3,006	8.37	4,005	10.47
屋齡 180~270 天內	2,598	7.59	3,977	11.77	6,143	17.10	2,497	6.53
屋齡 1 年(含)內	18,587	54.31	16,663	49.32	17,772	49.48	17,829	46.62
屋齡 1 ~ 2 年(含)	7,044	20.58	8,083	23.92	8,867	24.68	10,511	27.49
屋齡 2 ~ 3 年(含)	3,950	11.54	4,076	12.06	3,386	9.43	3,890	10.17
屋齡 3 ~ 4 年(含)	3,206	9.37	3,128	9.26	3,734	10.40	3,816	9.98
屋齡 4 ~ 5 年(含)	1,436	4.20	1,835	5.43	2,162	6.02	2,195	5.74
合計	34,223	100.00	33,785	100.00	35,921	100.00	38,241	100.00
屋齡	104 年度第 1 季		104 年度第 2 季		104 年度第 3 季		104 年度第 4 季	
	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)
屋齡 90 天內	9,132	20.23	10,030	19.23	5,238	9.87	6,980	12.56
屋齡 90 ~ 180 天內	5,060	11.21	8,208	15.74	8,581	16.18	4,590	8.26
屋齡 180~270 天內	3,692	8.18	4,597	8.82	7,339	13.83	7,744	13.93
屋齡 1 年(含)內	20,172	44.68	26,291	50.42	25,398	47.88	25,685	46.21
屋齡 1 ~ 2 年(含)	12,459	27.60	12,076	23.16	13,221	24.92	13,411	24.13
屋齡 2 ~ 3 年(含)	5,959	13.20	7,083	13.58	7,742	14.59	9,238	16.62
屋齡 3 ~ 4 年(含)	3,618	8.01	3,784	7.26	3,170	5.98	3,619	6.51
屋齡 4 ~ 5 年(含)	2,936	6.50	2,915	5.59	3,518	6.63	3,633	6.54
合計	45,144	100.00	52,149	100.00	53,049	100.00	55,586	100.00
屋齡	105 年度第 1 季		105 年度第 2 季		105 年度第 3 季		105 年度第 4 季	
	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)
屋齡 90 天內	10,885	17.19	10,451	15.34	8,080	11.48	9,356	12.73
屋齡 90 ~ 180 天內	6,517	10.29	9,309	13.67	9,308	13.23	6,392	8.69
屋齡 180~270 天內	4,340	6.85	5,698	8.36	8,344	11.86	8,432	11.47
屋齡 1 年(含)內	29,112	45.96	29,397	43.16	30,840	43.83	31,668	43.07
屋齡 1 ~ 2 年(含)	14,174	22.38	18,251	26.79	18,430	26.19	18,902	25.71
屋齡 2 ~ 3 年(含)	11,035	17.42	10,315	15.14	11,016	15.65	11,106	15.11
屋齡 3 ~ 4 年(含)	5,537	8.74	6,577	9.66	7,133	10.14	8,439	11.48
屋齡 4 ~ 5 年(含)	3,482	5.50	3,578	5.25	2,951	4.19	3,408	4.64
合計	63,340	100.00	68,118	100.00	70,370	100.00	73,523	100.00

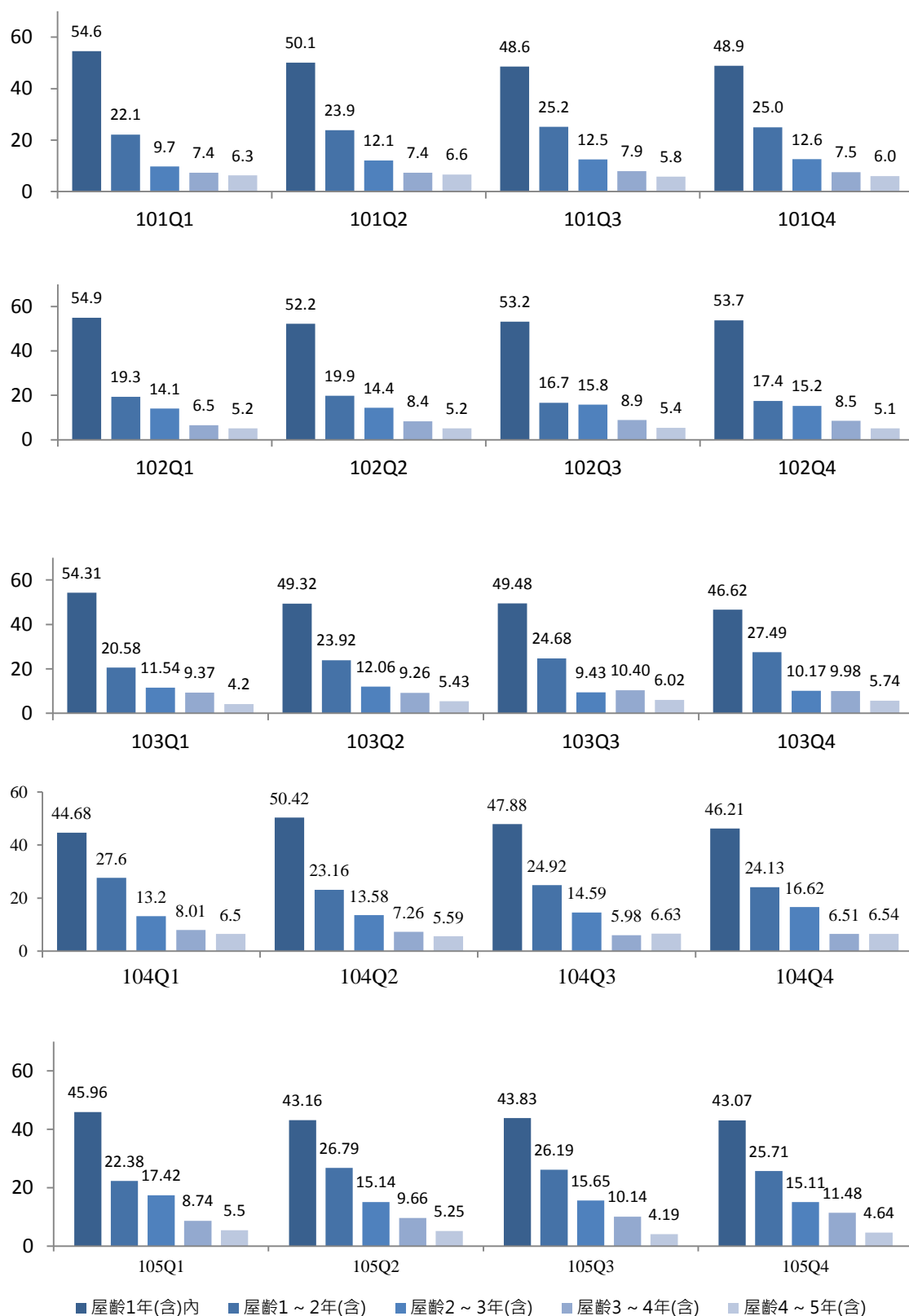


圖31 101年度第1季至105年度第4季屋齡分布狀況

資料來源：本研究案自行整理

表56 105 年度第 4 季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「屋齡」區分統計

縣市	屋齡 1 年 (含)內	屋齡 1 ~ 2 年(含)	屋齡 2 ~ 3 年(含)	屋齡 3 ~ 4 年(含)	屋齡 4 ~ 5 年(含)	合計
新北市	5,673	3,661	2,806	1,732	676	14,548
臺北市	1,809	1,283	793	720	273	4,878
桃園市	7,320	2,641	1,412	1,429	126	12,928
臺中市	2,690	2,540	1,068	1,257	570	8,125
臺南市	1,517	1,111	339	570	242	3,779
高雄市	5,519	3,002	2,947	854	236	12,558
宜蘭縣	406	462	112	100	68	1,148
新竹縣	1,382	1,003	405	430	346	3,566
苗栗縣	1,086	459	255	95	154	2,049
彰化縣	394	759	193	320	192	1,858
南投縣	196	145	80	53	13	487
雲林縣	300	191	157	94	59	801
嘉義縣	153	136	144	53	18	504
屏東縣	232	279	136	218	18	883
臺東縣	47	33	14	9	1	104
花蓮縣	179	125	27	54	15	400
澎湖縣	0	8	0	3	1	12
基隆市	1,396	98	51	57	20	1,622
新竹市	998	655	121	316	304	2,394
嘉義市	172	136	9	52	44	413
金門縣	199	175	37	23	32	466
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	31,668	18,902	11,106	8,439	3,408	73,523

資料來源：本研究案自行整理

3. 「總樓層」屬性分析結果

表57 105年度第4季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「總樓層」區分統計

縣市	3樓以下	4樓、5樓	6樓～12樓	13樓以上	合計
新北市	137	418	3,044	10,949	14,548
臺北市	31	352	1,958	2,537	4,878
桃園市	188	1,660	3,104	7,976	12,928
臺中市	705	2,474	1,088	3,858	8,125
臺南市	907	2,160	122	590	3,779
高雄市	406	1,342	546	10,264	12,558
宜蘭縣	670	198	163	117	1,148
新竹縣	348	910	280	2,028	3,566
苗栗縣	296	688	510	555	2,049
彰化縣	658	1,199	0	1	1,858
南投縣	200	279	8	0	487
雲林縣	493	308	0	0	801
嘉義縣	265	211	28	0	504
屏東縣	378	355	150	0	883
臺東縣	86	18	0	0	104
花蓮縣	125	239	36	0	400
澎湖縣	6	6	0	0	12
基隆市	54	135	171	1,262	1,622
新竹市	86	394	352	1,562	2,394
嘉義市	91	230	0	92	413
金門縣	362	24	80	0	466
連江縣	0	0	0	0	0
總計	6,492	13,600	11,640	41,791	73,523

資料來源：本研究案自行整理

4. 「面積」屬性分析結果

表58 105 年度第 4 季各縣市新建餘屋(待售)住宅按「面積」區分統計

縣市	20 坪(含) 以下	20 坪 ~ 40 坪(含)	40 坪 ~ 60 坪(含)	60 坪 ~ 100 坪(含)	100 坪 以上	合計
新北市	3,717	7,866	1,981	929	55	14,548
臺北市	1,763	1,793	811	432	79	4,878
桃園市	2,432	7,502	1,527	1,103	364	12,928
臺中市	842	2,998	1,845	1,887	553	8,125
臺南市	199	536	1,572	1,073	399	3,779
高雄市	3,326	5,183	1,886	1,717	446	12,558
宜蘭縣	262	122	385	338	41	1,148
新竹縣	497	1,313	1,023	675	58	3,566
苗栗縣	365	868	435	340	41	2,049
彰化縣	91	79	982	614	92	1,858
南投縣	13	19	247	188	20	487
雲林縣	61	56	343	290	51	801
嘉義縣	117	25	261	88	13	504
屏東縣	319	34	221	288	21	883
臺東縣	5	4	24	66	5	104
花蓮縣	22	5	87	246	40	400
澎湖縣	4	3	4	1	0	12
基隆市	514	751	234	101	22	1,622
新竹市	359	1,136	507	300	92	2,394
嘉義市	25	96	159	96	37	413
金門縣	225	178	53	10	0	466
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	15,158	30,567	14,587	10,782	2,429	73,523

資料來源：本研究案自行整理

第四節 房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分析

一、房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅之關係

本案新建餘屋(待售)住宅之定義為屋齡 5 年以下之新成屋，為比較之一致性，自「內政部不動產資訊平臺」中取得屋齡 5 年以下之房屋稅籍住宅類數量，並據此作為屋齡 5 年以下低度使用(用電)住宅之估算基礎。

下圖 32 為屋齡 5 年以下之住宅市場架構：

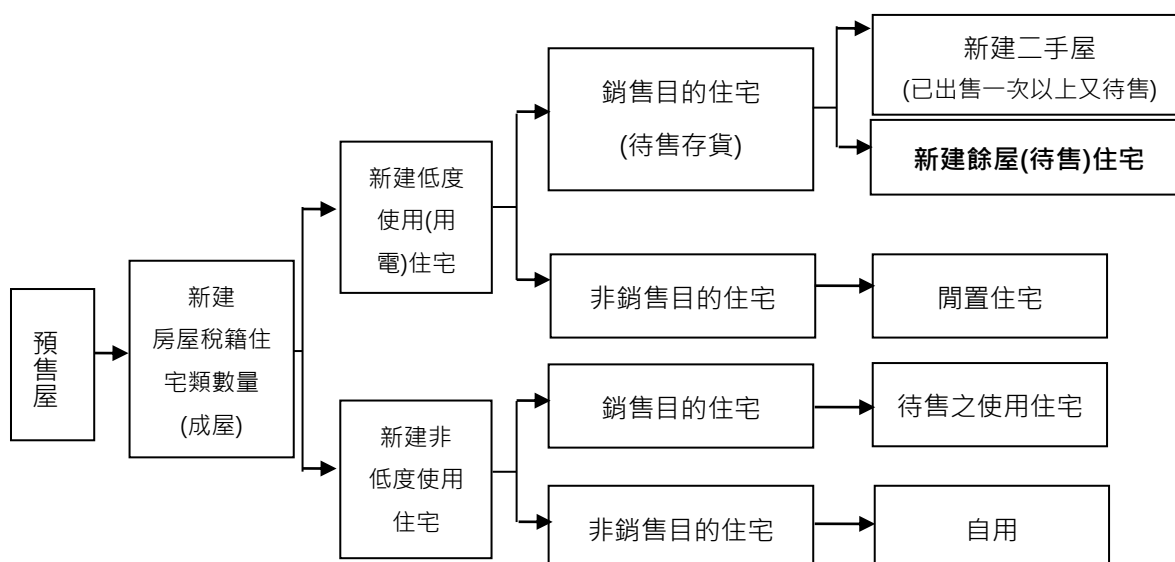


圖32 新建低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅市場分類圖

資料來源：本研究案自行整理

新建房屋稅籍住宅類數量：屋齡 5 年內之房屋稅籍住宅類數量

新建低度使用(用電)住宅：屋齡 5 年內之低度使用(用電)住宅

銷售目的住宅：屋齡 5 年內具有銷售意圖之住宅

新建二手屋：屋齡 5 年內已出售一次以上目前仍待售之住宅

新建餘屋(待售)住宅為新建低度使用(用電)住宅之一部分，新建低度使用(用電)住宅除一部份為新建餘屋(待售)住宅外，另一部份為屋齡 5 年以下之閒置住宅以及部分進入二手流通市場屋齡 5 年以下之新建二手屋。

二、房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分析結果

(一) 縣市比較結果

表59 105 年度「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表

縣市 / 各項比較 數據	新建房屋稅籍 住宅類數量	新建低度使用 (用電)住宅		新建餘屋 (待售)住宅		
	屋齡 5 年內 (1)	屋齡 5 年內 (2)	比例(1) (%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(2) (%) (3)/(1)	比例(3) (%) (3)/(2)
新北市	76,131	32,253	42.37	14,548	19.11	45.11
臺北市	29,354	10,114	34.46	4,878	16.62	48.23
桃園市	74,746	29,843	39.93	12,928	17.30	43.32
臺中市	66,646	21,920	32.89	8,125	12.19	37.07
臺南市	35,167	9,104	25.89	3,779	10.75	41.51
高雄市	56,060	21,843	38.96	12,558	22.40	57.49
宜蘭縣	12,879	5,993	46.53	1,148	8.91	19.16
新竹縣	24,707	7,993	32.35	3,566	14.43	44.61
苗栗縣	13,073	4,431	33.89	2,049	15.67	46.24
彰化縣	15,302	4,966	32.45	1,858	12.14	37.41
南投縣	6,862	2,674	38.97	487	7.10	18.21
雲林縣	8,941	2,400	26.84	801	8.96	33.38
嘉義縣	5,653	1,457	25.77	504	8.92	34.59
屏東縣	12,792	3,281	25.65	883	6.90	26.91
臺東縣	3,791	851	22.45	104	2.74	12.22
花蓮縣	4,419	1,552	35.12	400	9.05	25.77
澎湖縣	1,232	225	18.26	12	0.97	5.33
基隆市	5,753	2,555	44.41	1,622	28.19	63.48
新竹市	16,464	5,921	35.96	2,394	14.54	40.43
嘉義市	3,840	1,235	32.16	413	10.76	33.44
金門縣	3,576	1,576	44.07	466	13.03	29.57
連江縣	329	64	19.45	0	0.00	0.00
全國	477,717	175,446	36.73	73,523	15.39	41.91

資料來源：本研究案自行整理

(二) 鄉鎮市區比較結果

1. 新北市比較結果

表60 105 年度新北市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表

鄉鎮市區 / 各項比較 數據	新建房屋稅籍 住宅類數量	新建低度使用 (用電)住宅		新建餘屋 (待售)住宅		
	屋齡 5 年內	屋齡 5 年內	比例(1) (%)	宅數	比例(2) (%)	比例(3) (%)
	(1)	(2)	(2)/(1)	(3)	(3)/(1)	(3)/(2)
新北市全區	76,131	32,253	42.37	14,548	19.11	45.11
淡水區	13,401	5,688	42.44	2,529	18.87	44.46
新莊區	9,617	3,992	41.51	1,750	18.20	43.84
林口區	8,041	2,999	37.30	993	12.35	33.11
新店區	7,027	2,386	33.95	652	9.28	27.33
三重區	6,061	2,478	40.88	1,487	24.53	60.01
板橋區	6,046	3,355	55.49	1,500	24.81	44.71
中和區	4,313	1,378	31.95	757	17.55	54.93
三峽區	3,808	786	20.64	349	9.16	44.40
五股區	3,525	1,525	43.26	1,147	32.54	75.21
蘆洲區	3,324	2,041	61.40	680	20.46	33.32
汐止區	3,110	1,635	52.57	1,014	32.60	62.02
泰山區	1,329	239	17.98	107	8.05	44.77
土城區	1,306	875	67.00	261	19.98	29.83
永和區	1,299	591	45.50	339	26.10	57.36
樹林區	1,074	768	71.51	210	19.55	27.34
八里區	877	416	47.43	478	54.50	114.90*
鶯歌區	759	628	82.74	228	30.04	36.31
深坑區	313	134	42.81	39	12.46	29.10
瑞芳區	176	82	46.59	16	9.09	19.51
烏來區	117	38	32.48	0	0.00	0.00

註 1：上表僅列示「新建房屋稅籍住宅類數量」由大至小排序前 20 名鄉鎮市區之數據比較結果。

註 2：新建低度使用(用電)住宅係經屋齡 5 年內勾稽成功資料內低度使用(用電)住宅比例估算結果，故部分鄉鎮市區出現比例(3)大於 100% 的狀況。

2. 臺北市比較結果

表61 105 年度臺北市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表

鄉鎮市區 / 各項比較 數據	新建房屋稅籍 住宅類數量	新建低度使用 (用電)住宅		新建餘屋 (待售)住宅		
	屋齡 5 年內	屋齡 5 年內	比例(1) (%)	宅數	比例(2) (%)	比例(3) (%)
	(1)	(2)	(2)/(1)	(3)	(3)/(1)	(3)/(2)
臺北市全區	29,354	10,114	34.46	4,878	16.62	48.23
北投區	3,873	1,487	38.39	735	18.98	49.43
文山區	3,762	1,205	32.03	356	9.46	29.54
中山區	3,520	1,319	37.47	855	24.29	64.82
內湖區	3,518	1,171	33.29	591	16.80	50.47
萬華區	3,050	1,085	35.57	451	14.79	41.57
南港區	2,394	679	28.36	255	10.65	37.56
士林區	2,100	691	32.90	419	19.95	60.64
中正區	1,879	841	44.76	398	21.18	47.32
大同區	1,727	439	25.42	165	9.55	37.59
大安區	1,559	526	33.74	375	24.05	71.29
信義區	1,183	441	37.28	192	16.23	43.54
松山區	789	233	29.53	86	10.90	36.91

3. 桃園市比較結果

表62 105 年度桃園市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表

鄉鎮市區 / 各項比較 數據	新建房屋稅籍 住宅類數量	新建低度使用 (用電)住宅		新建餘屋 (待售)住宅		
	屋齡 5 年內	屋齡 5 年內	比例(1) (%)	宅數	比例(2) (%)	比例(3) (%)
	(1)	(2)	(2)/(1)	(3)	(3)/(1)	(3)/(2)
桃園市全區	74,746	29,843	39.93	12,928	17.30	43.32
中壢區	14,467	7,649	52.87	3,105	21.46	40.59
桃園區	12,858	3,460	26.91	1,599	12.44	46.21
八德區	10,451	4,653	44.52	2,007	19.20	43.13
龜山區	8,710	3,462	39.75	1,719	19.74	49.65
平鎮區	7,289	2,367	32.47	1,205	16.53	50.91
蘆竹區	6,156	1,700	27.62	813	13.21	47.82
楊梅區	4,138	576	13.92	618	14.93	107.29*
大園區	3,534	2,182	61.74	1,099	31.10	50.37
龍潭區	2,165	1,050	48.50	242	11.18	23.05
觀音區	1,997	428	21.43	267	13.37	62.38
大溪區	1,910	843	44.14	164	8.59	19.45
新屋區	929	275	29.60	90	9.69	32.73
復興區	142	30	21.13	0	0.00	0.00

註 1：新建低度使用(用電)住宅係經屋齡 5 年內勾稽成功資料內低度使用(用電)住宅比例估算結果，故部分鄉鎮市區出現比例(3)大於 100% 的狀況。

4. 臺中市比較結果

表63 105 年度臺中市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表

鄉鎮市區 / 各項比較 數據	新建房屋稅籍 住宅類數量	新建低度使用 (用電)住宅		新建餘屋 (待售)住宅		
	屋齡 5年內 (1)	屋齡 5年內 (2)	比例(1) (%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(2) (%) (3)/(1)	比例(3) (%) (3)/(2)
臺中市全區	66,646	21,920	32.89	8,125	12.19	37.07
北屯區	13,270	4,401	33.17	1,866	14.06	42.40
西屯區	8,009	3,044	38.01	1,533	19.14	50.36
南屯區	5,576	1,849	33.16	570	10.22	30.83
太平區	5,177	1,485	28.68	298	5.76	20.07
沙鹿區	3,968	1,226	30.90	570	14.36	46.49
南區	3,620	866	23.92	444	12.27	51.27
大里區	3,471	935	26.94	386	11.12	41.28
烏日區	3,091	1,320	42.70	425	13.75	32.20
大雅區	2,022	715	35.36	204	10.09	28.53
東區	1,964	730	37.17	217	11.05	29.73
豐原區	1,940	626	32.27	117	6.03	18.69
西區	1,594	623	39.08	275	17.25	44.14
潭子區	1,569	445	28.36	66	4.21	14.83
清水區	1,475	429	29.08	143	9.69	33.33
北區	1,435	605	42.16	259	18.05	42.81
龍井區	1,100	386	35.09	101	9.18	26.17
霧峰區	1,077	249	23.12	214	19.87	85.94
梧棲區	1,057	348	32.92	83	7.85	23.85
神岡區	980	285	29.08	71	7.24	24.91
大肚區	875	311	35.54	109	12.46	35.05

註：上表僅列示「新建房屋稅籍住宅類數量」由大至小排序前 20 名鄉鎮市區之數據比較結果。

5. 臺南市比較結果

表64 105 年度臺南市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表

鄉鎮市區 / 各項比較 數據	新建房屋稅籍 住宅類數量	新建低度使用 (用電)住宅		新建餘屋 (待售)住宅		
	屋齡 5 年內	屋齡 5 年內	比例(1) (%)	宅數	比例(2) (%)	比例(3) (%)
	(1)	(2)	(2)/(1)	(3)	(3)/(1)	(3)/(2)
臺南市全區	35,167	9,104	25.89	3,779	10.75	41.51
安南區	5,801	1,228	21.17	590	10.17	48.05
永康區	4,840	1,553	32.09	655	13.53	42.18
善化區	3,162	648	20.49	529	16.73	81.64
北區	2,631	827	31.43	192	7.30	23.22
東區	2,125	574	27.01	180	8.47	31.36
仁德區	1,930	343	17.77	215	11.14	62.68
新營區	1,605	270	16.82	154	9.60	57.04
安平區	1,497	495	33.07	224	14.96	45.25
南區	1,417	487	34.37	68	4.80	13.96
歸仁區	1,324	123	9.29	109	8.23	88.62
佳里區	1,284	176	13.71	155	12.07	88.07
新市區	1,279	462	36.12	137	10.71	29.65
中西區	763	224	29.36	58	7.60	25.89
麻豆區	729	148	20.30	88	12.07	59.46
安定區	612	118	19.28	75	12.25	63.56
官田區	527	181	34.35	81	15.37	44.75
關廟區	427	90	21.08	35	8.20	38.89
新化區	388	81	20.88	30	7.73	37.04
柳營區	326	133	40.80	15	4.60	11.28
西港區	314	88	28.03	30	9.55	34.09

註：上表僅列示「新建房屋稅籍住宅類數量」由大至小排序前 20 名鄉鎮市區之數據比較結果。

6. 高雄市比較結果

表65 105 年度高雄市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表

鄉鎮市區 / 各項比較 數據	新建房屋稅籍 住宅類數量	新建低度使用 (用電)住宅		新建餘屋 (待售)住宅		
	屋齡 5 年內	屋齡 5 年內	比例(1) (%)	宅數	比例(2) (%)	比例(3) (%)
	(1)	(2)	(2)/(1)	(3)	(3)/(1)	(3)/(2)
高雄市全區	56,060	21,843	38.96	12,558	22.40	57.49
鳳山區	9,228	3,289	35.64	232	2.51	7.05
楠梓區	9,012	3,269	36.27	1,872	20.77	57.27
鼓山區	6,025	2,747	45.59	1,556	25.83	56.64
左營區	5,820	1,873	32.18	2,512	43.16	134.12*
三民區	4,261	2,033	47.71	2,306	54.12	113.43*
小港區	3,418	1,442	42.19	2,703	79.08	187.45*
仁武區	3,265	1,294	39.63	86	2.63	6.65
前鎮區	1,928	991	51.40	306	15.87	30.88
大寮區	1,320	373	28.26	5	0.38	1.34
苓雅區	1,096	513	46.81	264	24.09	51.46
路竹區	1,018	263	25.83	15	1.47	5.70
岡山區	1,009	269	26.66	25	2.48	9.29
鳥松區	952	424	44.54	42	4.41	9.91
新興區	941	630	66.95	257	27.31	40.79
橋頭區	879	415	47.21	6	0.68	1.45
湖內區	667	99	14.84	5	0.75	5.05
前金區	598	195	32.61	196	32.78	100.51*
大社區	570	113	19.82	3	0.53	2.65
林園區	517	203	39.26	14	2.71	6.90
美濃區	485	151	31.13	7	1.44	4.64

註 1：上表僅列示「新建房屋稅籍住宅類數量」由大至小排序前 20 名鄉鎮市區之數據比較結果。

註 2：新建低度使用(用電)住宅係經屋齡 5 年內勾稽成功資料內低度使用(用電)住宅比例估算結果，故部分鄉鎮市區出現比例(3)大於 100%的狀況。

第四章 細緻化低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)

住宅空間分析尺度至村里

自 103 年度起即產製村里空間尺度之低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據資訊，同時提供村里數據資料供內政部不動產資訊平臺後續使用。

配合行政院主計總處於 105 年 12 月 20 日發函內政部⁸，自 106 年 2 月 1 日起停止適用主計總處編定之「中華民國行政區域及村里代碼」，改以內政部戶政司公布之村里代碼，再者於「內政部國土測繪中心」網站中取得資料上架日期較原本使用版本新的村里界圖。

故自 105 年度研究案起調整「村里中文、代碼檔」與「村里界圖」如下表 66 所示：

表 66 105 年度研究案起使用之村里圖資說明

村里圖資	103、104 年度研究案	105 年度研究案	異動原因
村里中文、代碼檔	行政院主計總處 中華民國行政區域 及村里代碼	內政部戶政司 村里代碼 ^{註 1}	廢止適用中華民國行政區域及村里代碼
村里界圖	政府資料開放平臺 村里界圖(TWD97_121 分帶) 資料修訂日期為： 104 年 1 月 27 日	內政部國土測繪中心 村里界圖(TWD97 經緯度) ^{註 2} 資料上架日期為： 106 年 6 月 2 日	版本較新

註 1：內政部戶政司全球資訊網；下載網址：http://www.ris.gov.tw/zh_TW/web/guest/167

註 2：內政部國土測繪中心；下載網址：<http://whgis.nlsc.gov.tw/Opendata/Files.aspx>

⁸ 主統法字第 1050300726 號，中華民國 105 年 12 月 20 日。

第一節 細緻化至村里尺度之分析限制

一、全國村里「範圍、數量、名稱」異動頻繁

村里切割過程中發現，村里之異動較一般認知來的劇烈，下表 67 整理內政部戶政司全球訊網站中 98 至 106 年度新增、刪除村里代碼之村里數，再者，村里異動除改名、改字外，其範圍亦會發生變化，而且此變化並非一對一之變化，可能包含由數個里合併為一個里或由一個里的部分畫分出新的里，此種異動方式造成村里認定上的困難。

表67 98-106年內政部戶政司全國村里增刪修訂表彙整

年度	增	刪	修
98 年度	14	1	0
99 年度	11	62	1
100 年度	0	0	0
101 年度	4	0	0
102 年度	15	2	0
103 年度	11	12	0
104 年度	0	0	0
105 年度	0	0	0
106 年度	1	1	0

資料來源：內政部戶政司全球資訊網-98 年度起新增、刪除村里代碼自行統計結果（網址：
http://www.ris.gov.tw/zh_TW/web/guest/167

二、缺乏特定時點下之歷史全國村里圖資

本案研究團隊於「內政部國土測繪中心」網站下載之「村里界圖(TWD97 經緯度)」，資料上架日期為：106 年 6 月 2 日，為研究團隊取得之最新村里圖資。

後續研究團隊將以能夠取得之最新村里圖資產製該年度低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅空間分析尺度細緻化至村里之 GIS 分布圖資供內政部不動產資訊平臺後續使用。

第二節 細緻化空間尺度至「村里」之分析方式

歸納圖資產製過程如下：

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

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

一、依房屋稅籍地址欄位取得「房屋座落村里名稱」

本研究由「房屋稅籍資料」出發，利用房屋稅籍中文主檔資料表之地址欄位，依村、里關鍵字切割房屋所屬之村里，參考內政部戶政司之「村里代碼」與「內政部國土測繪中心」網站下載之「村里界圖(TWD97 經緯度)」內記載之村里資訊，全國村里共計 8,044 個圖框，扣除 193 個「未編定村里」圖框(即無村里名稱、無村里代碼，附註欄位標示為：未編定村里)，共 7,851 個村里。下表 68 為由房屋稅籍地址欄位，依村、里之關鍵字切割房屋所屬之村里之切割成果，整體而言，101 年至 105 年間皆掌握 99% 以上住宅座落村里名稱。

表68 101-105 年度房屋稅籍地址欄位「村里」切割狀況彙整表

資料來源	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年
房屋稅籍住宅類數量 (不動產資訊平臺)	8,121,526	8,163,897	8,253,446	8,338,603	8,447,017
切割出村里之稅籍筆數	8,043,505	8,147,627	8,210,745	8,294,933	8,443,336
成功切割村里之比例	99.04%	99.23%	99.91%	99.48%	99.95%

資料來源：本研究案自行整理

二、依「房屋座落村里名稱」結合全國村里界圖產製各項村里面量圖資

如前述，本研究使用自「內政部國土測繪中心」網站下載之「村里界圖(TWD97 經緯度)」，資料上架日期為 106 年 6 月 2 日。

第三節 細緻化空間尺度至「村里」之分析結果

一、低度使用(用電)住宅村里空間尺度作圖結果

(一) 105 年底度使用(用電)住宅比例作圖結果(色塊愈深、比例愈多)

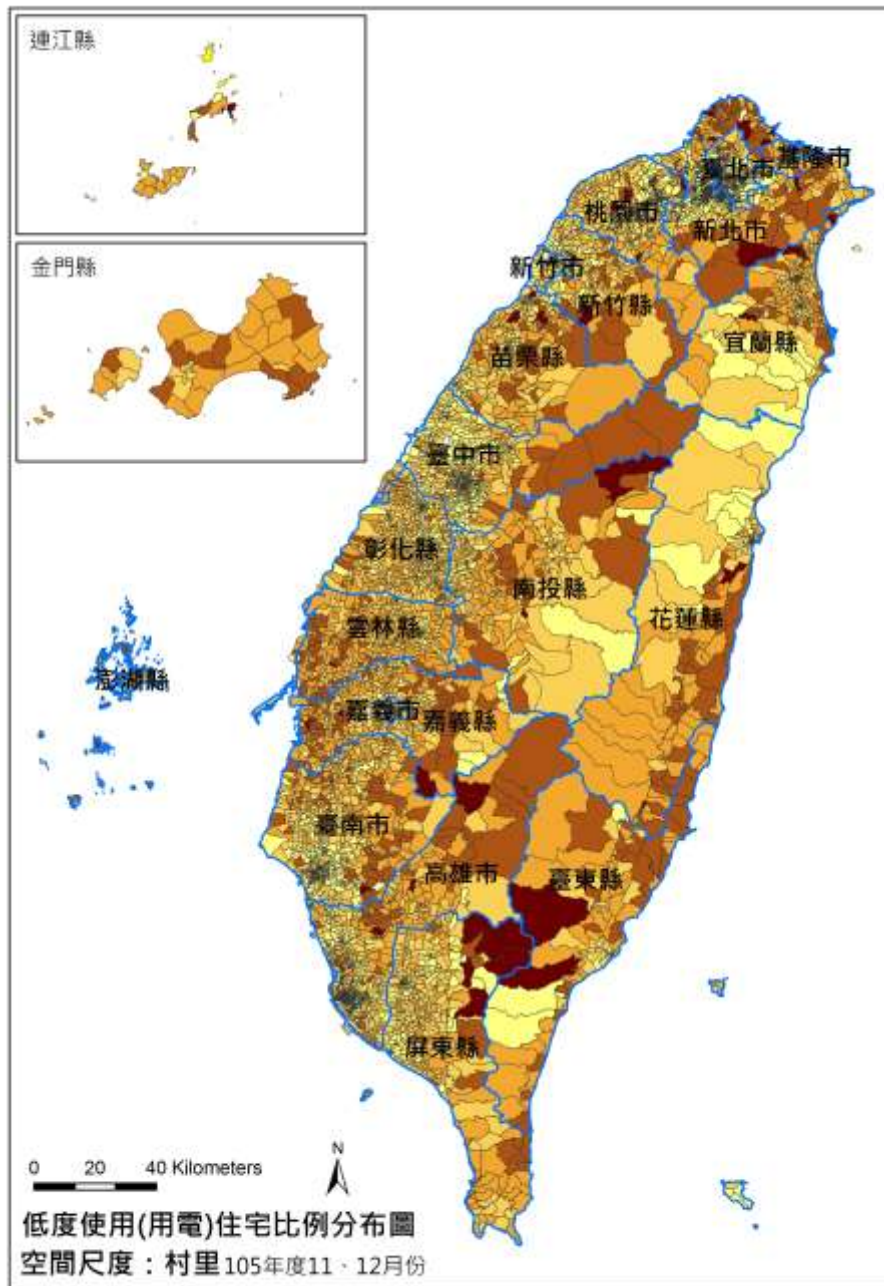


圖33 105 年底度使用(用電)住宅比例分布圖

(二) 105 年低度使用(用電)住宅宅數作圖結果(色塊愈深、宅數愈多)

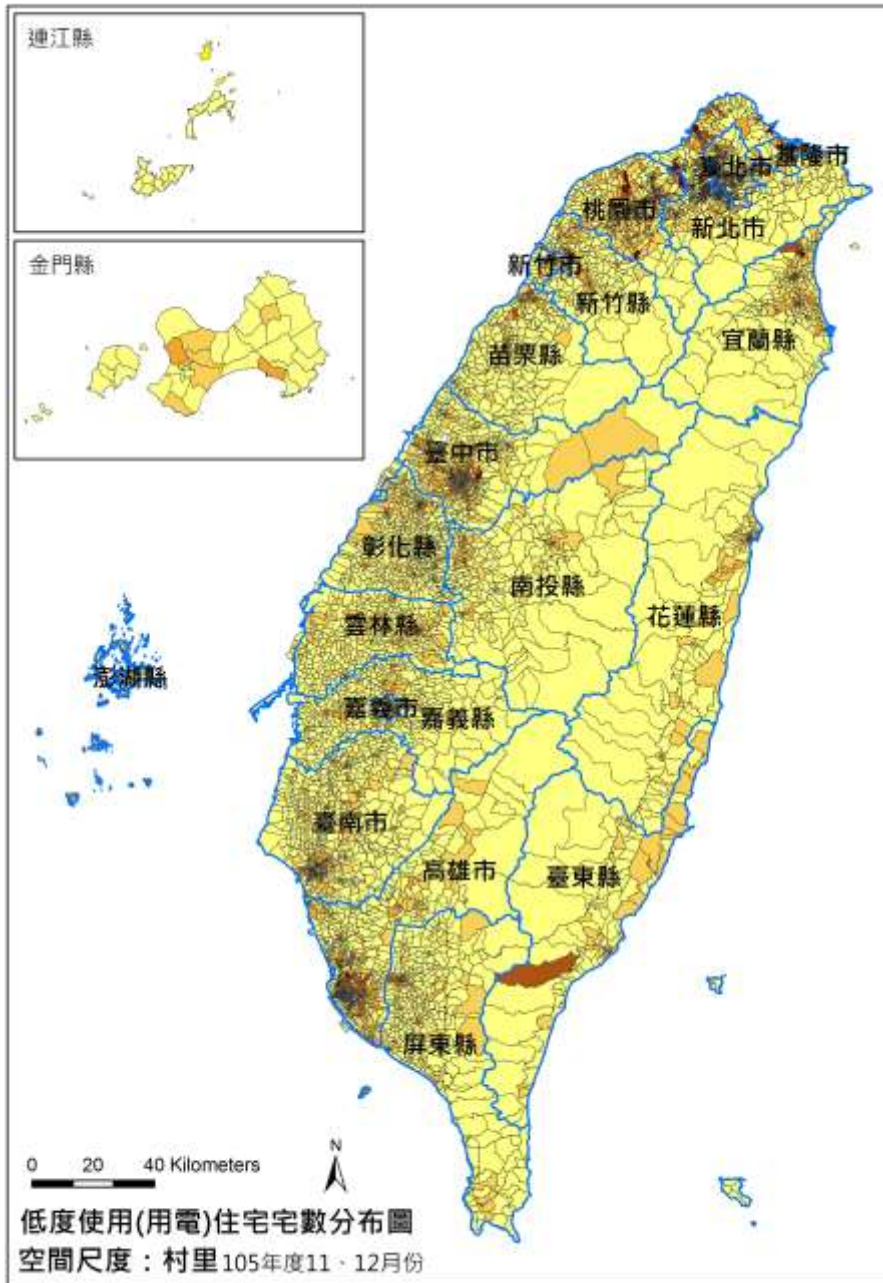


圖34 105 年低度使用(用電)住宅宅數分布圖

二、新建餘屋(待售)住宅村里空間尺度作圖結果

(一) 105 年度第 1 季村里空間尺度 GIS 作圖結果(色塊愈深、宅數愈多)

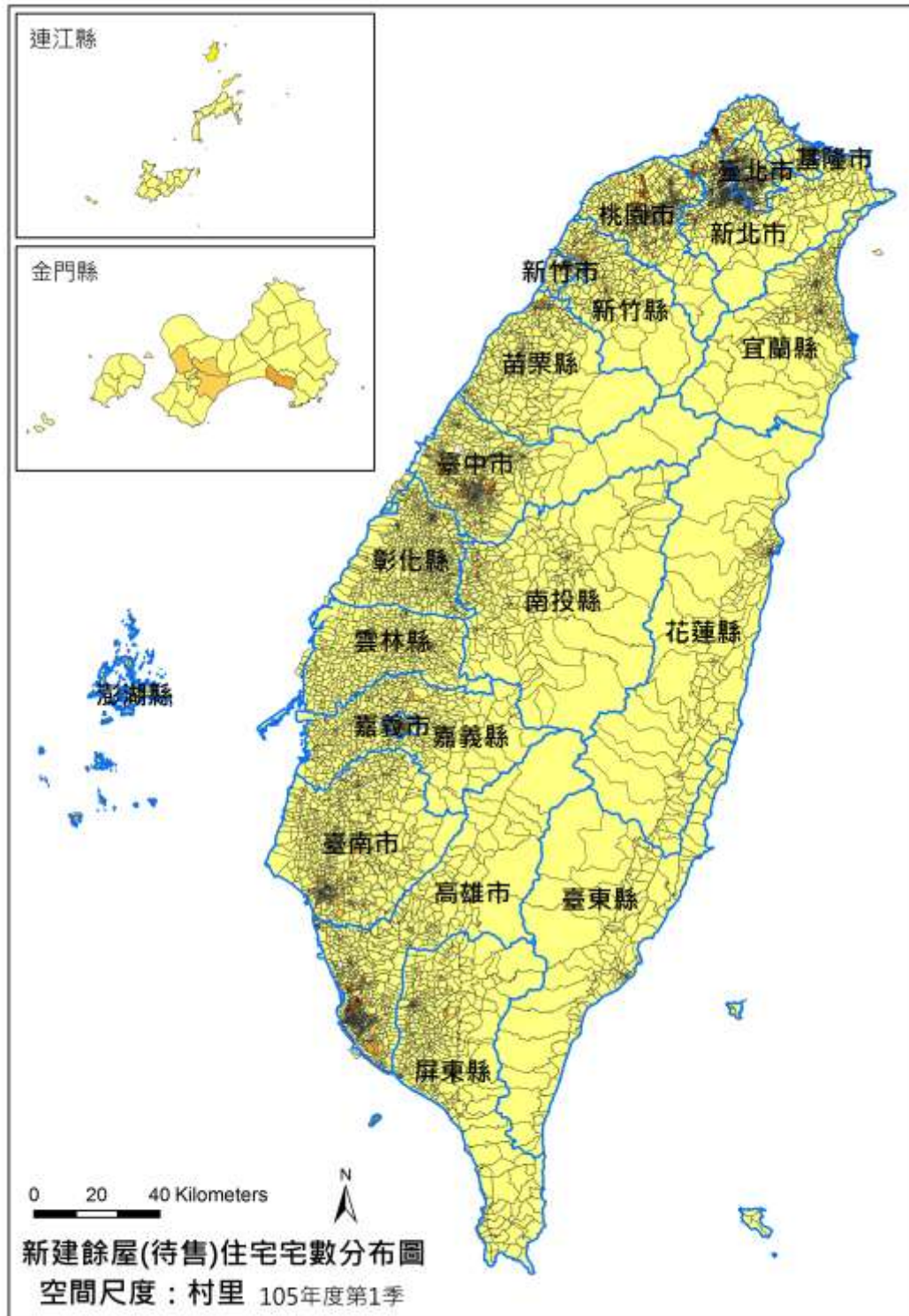


圖35 105 年第 1 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖

(二) 105 年度第 2 季村里空間尺度 GIS 作圖結果(色塊愈深、宅數愈多)

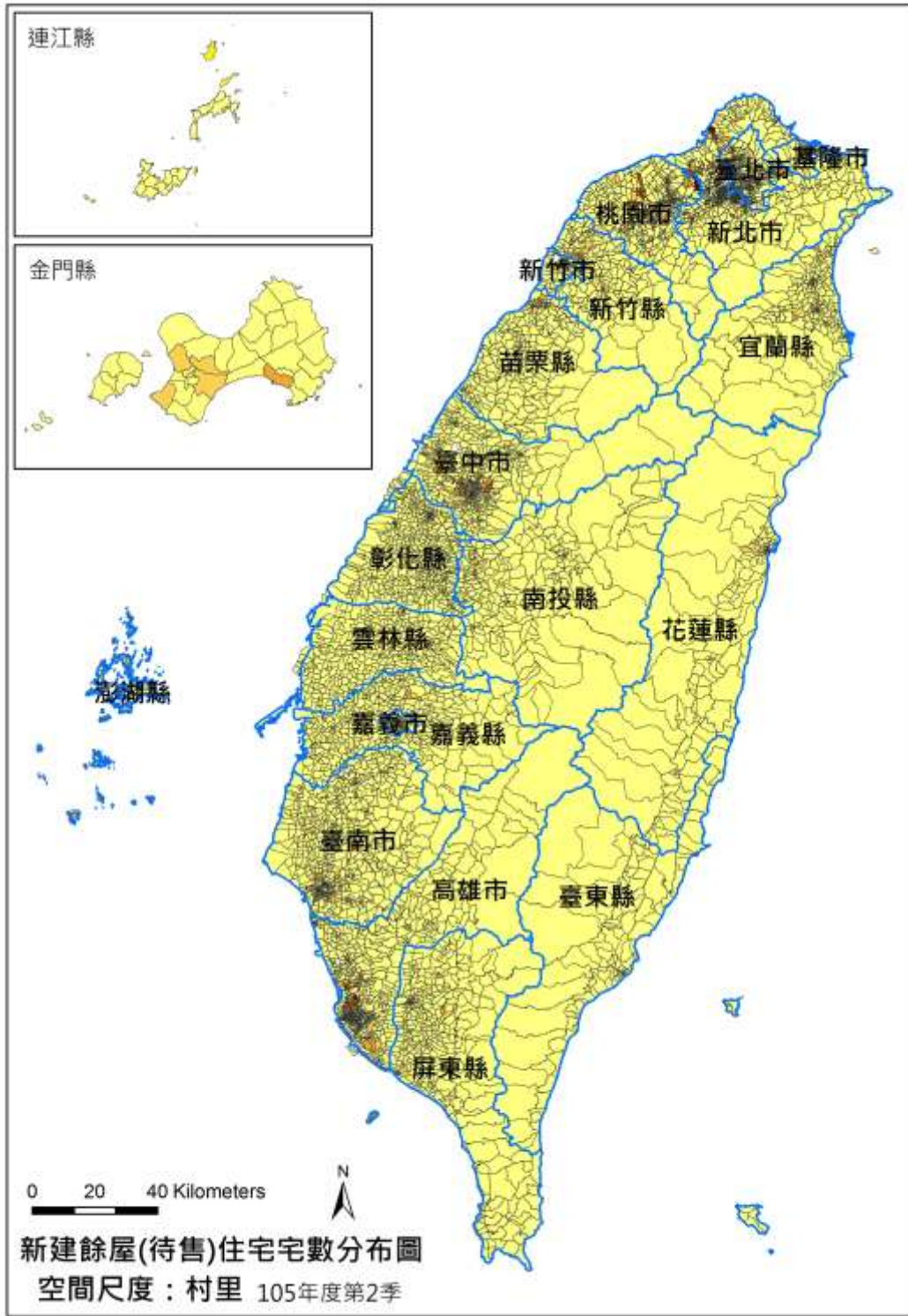


圖36 105 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖

(三) 105 年度第 3 季村里空間尺度 GIS 作圖結果(色塊愈深、宅數愈多)

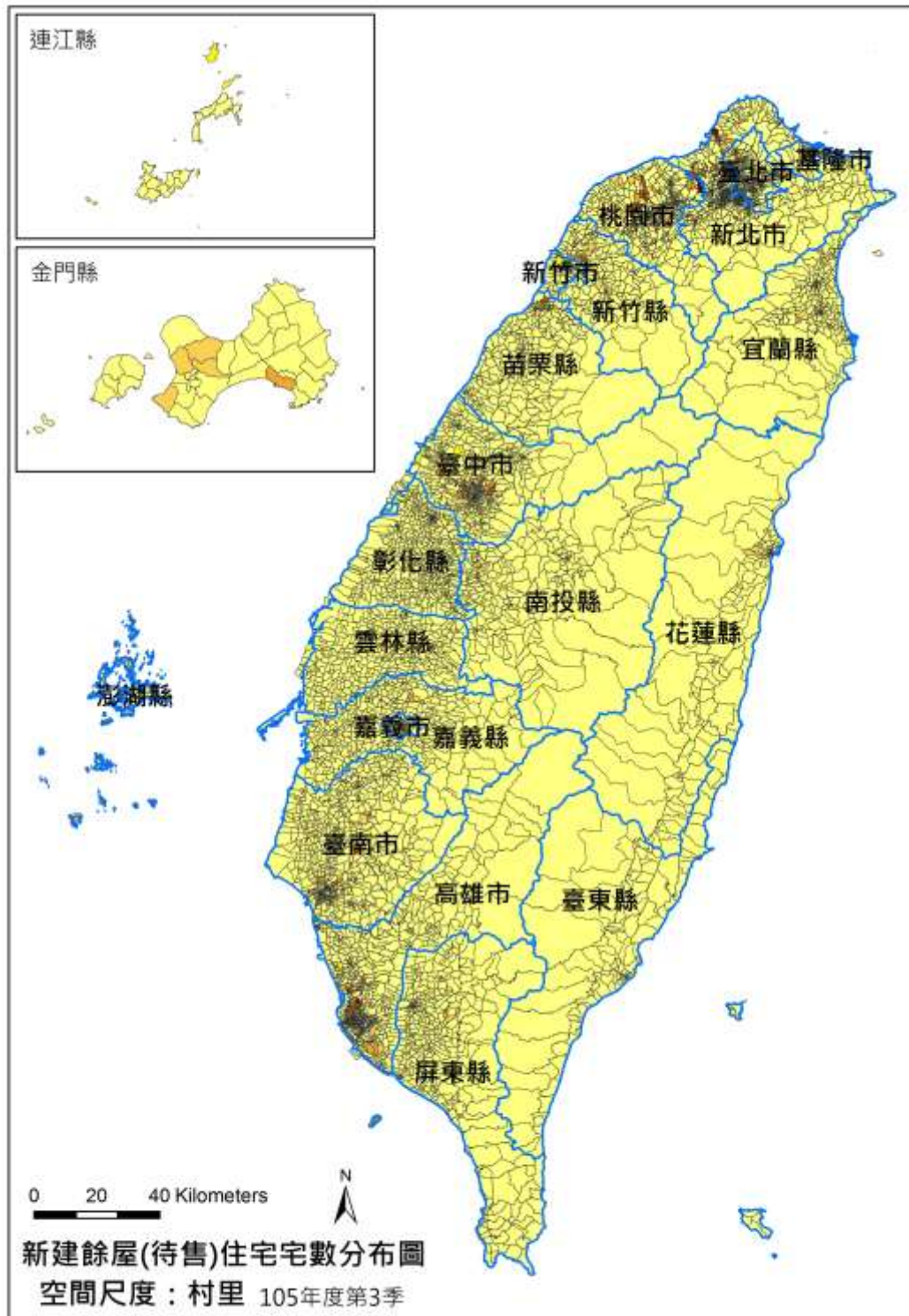


圖37 105 年第 3 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖

(四) 105 年度第 4 季村里空間尺度 GIS 作圖結果(色塊愈深、宅數愈多)

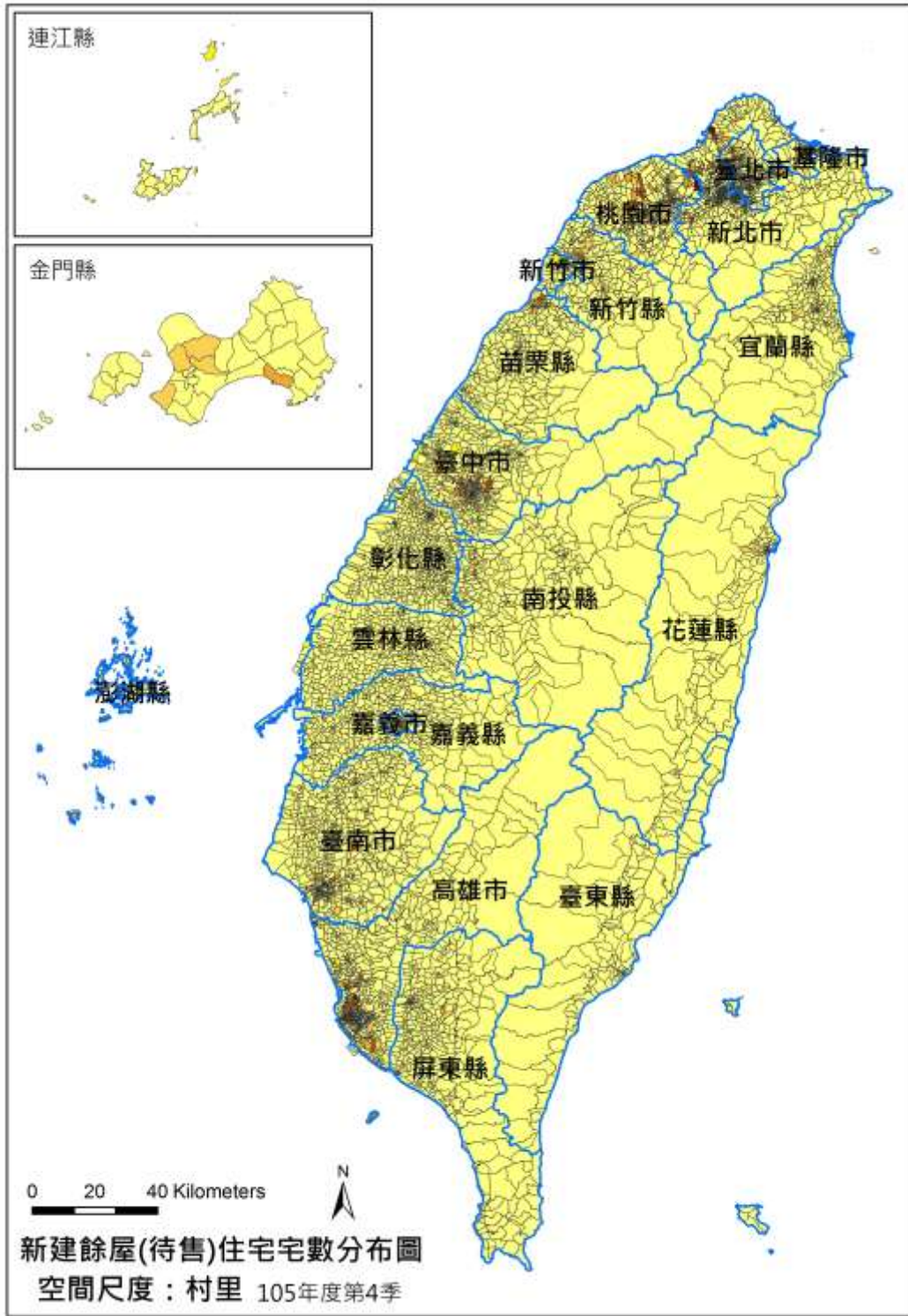


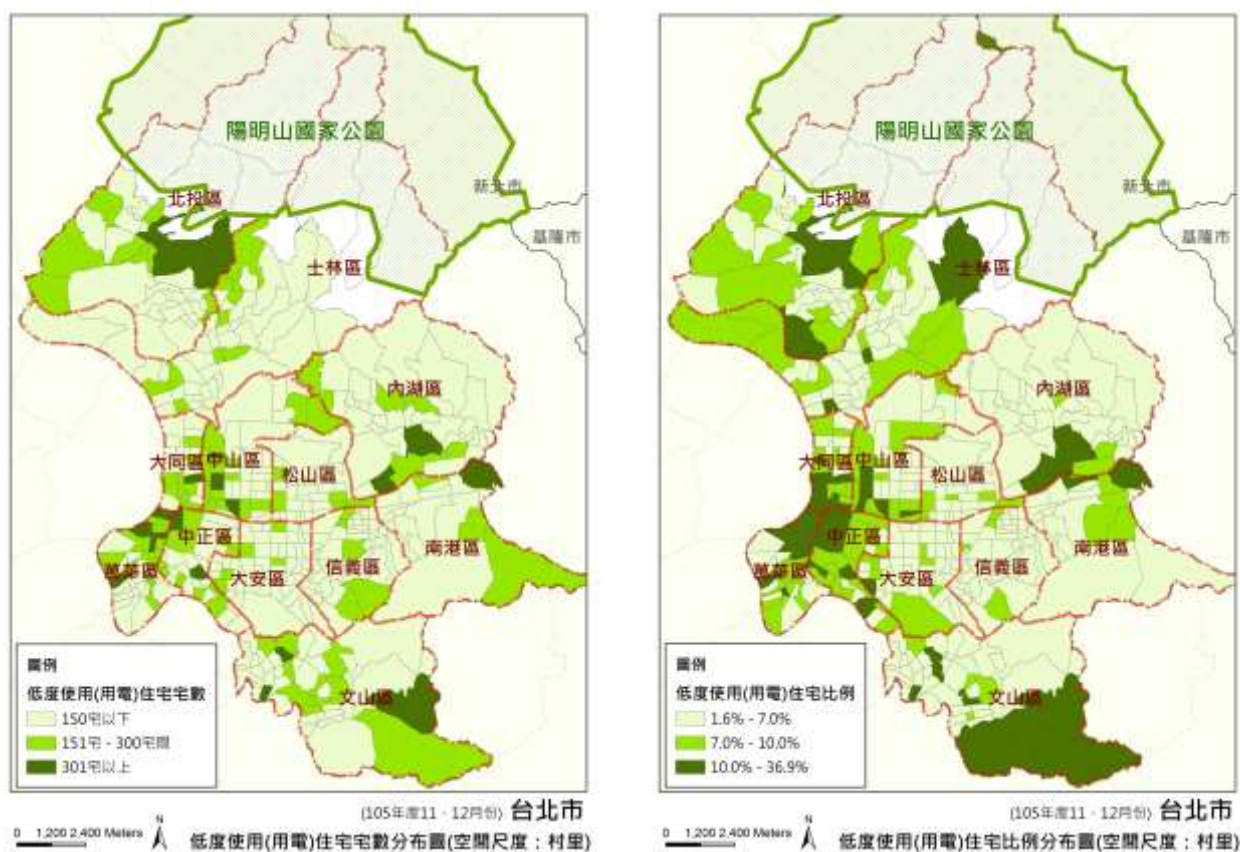
圖38 105 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖

三、村里空間數據資訊應用(以臺北市為例)

(一) 低度使用(用電)住宅部分(色塊愈深、宅數、比例愈高)

由全國尺度而言(如：圖 33-38)，村里空間尺度過於細緻而無法正確判讀，較合適的使用方式是依行政區空間尺度搭配不同層級之面量圖來判讀數量、比例之分布狀況。

本案村里圖資後續將提供內政部不動產資訊平臺上架使用，下圖 39、40 為模擬呈現結果，由鄉鎮市區尺度分析時，臺北市低度使用(用電)住宅比例較高的行政區為中正區、北投區與萬華區，若依村里空間尺度而言，除中正區、北投區、萬華區外士林區、大同區與文山區的山區及內湖區的南部亦為低度使用(用電)住宅比例較高之地區。



低度使用(用電)住宅宅數

低度使用(用電)住宅比例

圖39 臺北市低度使用(用電)住宅村里分布圖

(二) 新建餘屋(待售)住宅部分(色塊愈深、宅數愈多)



105 年第 1 季



105 年第 2 季



105 年第 3 季



105 年第 4 季

圖40 臺北市新建餘屋(待售)住宅村里分布圖

第五章 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析

第一節 低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析

一、新增、去化流量分析架構

下圖 41 為本案低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析架構圖，分析方式係將每年度「房屋稅籍資料」與「台電用電資料」依照「標準化地址」欄位勾稽完成資料中，取出符合「住宅」與「低度使用(用電)住宅認定標準」者，並依「房屋稅籍編號」進行不同年度間的比對。

比對結果可得「當年度新增」、「前一年度保留者」與「前一年度去化」三部分資料供進一步分析使用。

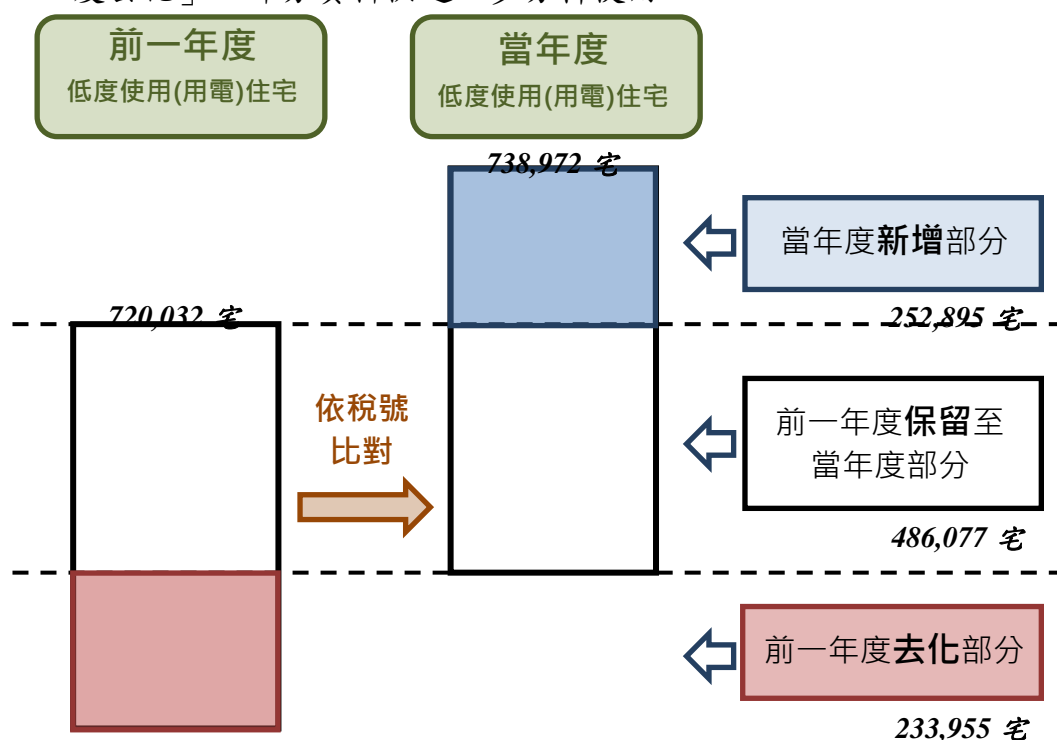


圖41 低度使用(用電)住宅新增、去化分析架構圖

(圖中數據為 97-98 年度間的變化狀況)

二、新增、去化流量分析結果

(一) 104-105 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅新增、去化宅數分析結果

表69 104-105 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅新增、去化宅數分析結果

時間 / 縣市	104 年度	104 年度去化部分		104 年度保留至 105 年度部分		105 年度新增部分		105 年度
	宅數 (1)	宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (1)-(2)+(4)
新北市	110,353	40,836	37.00	69,517	63.00	36,356	32.95	105,873
臺北市	60,699	23,679	39.01	37,020	60.99	19,667	32.40	56,687
桃園市	77,980	28,945	37.12	49,035	62.88	28,724	36.84	77,759
臺中市	86,573	30,271	34.97	56,302	65.03	28,831	33.30	85,133
臺南市	55,270	16,433	29.73	38,837	70.27	16,076	29.09	54,913
高雄市	95,918	28,415	29.62	67,503	70.38	27,887	29.07	95,390
宜蘭縣	26,317	7,681	29.19	18,636	70.81	6,084	23.12	24,720
新竹縣	17,389	6,579	37.83	10,810	62.17	6,826	39.25	17,636
苗栗縣	17,271	4,750	27.50	12,521	72.50	5,138	29.75	17,659
彰化縣	35,778	8,748	24.45	27,030	75.55	7,542	21.08	34,572
南投縣	16,309	3,827	23.47	12,482	76.53	3,616	22.17	16,098
雲林縣	26,163	5,621	21.48	20,542	78.52	5,258	20.10	25,800
嘉義縣	16,412	3,401	20.72	13,011	79.28	3,026	18.44	16,037
屏東縣	23,218	6,142	26.45	17,076	73.55	5,455	23.49	22,531
臺東縣	8,586	2,317	26.99	6,269	73.01	2,342	27.28	8,611
花蓮縣	14,928	4,015	26.90	10,913	73.10	3,652	24.46	14,565
澎湖縣	2,676	654	24.44	2,022	75.56	574	21.45	2,596
基隆市	16,386	4,459	27.21	11,927	72.79	4,794	29.26	16,721
新竹市	12,167	4,519	37.14	7,648	62.86	5,457	44.85	13,105
嘉義市	10,737	2,246	20.92	7,538	70.21	3,199	29.79	11,690
金門縣	2,318	715	30.85	1,603	69.15	1,114	48.06	2,717
連江縣	288	60	20.83	228	79.17	90	31.25	318
全國	733,736	234,313	31.93	498,470	67.94	221,708	30.22	721,131

資料來源：本研究案自行整理

(二) 歷年「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅新增、去化宅數比例分布狀況

下表 70 與圖 42 為歷年「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例分析結果，分析結果顯示，當季低度使用(用電)住宅保留至下一季的部分皆於 63%-69%間波動，亦即約 6、7 成之低度使用(用電)住宅會保留至下一年度；新增與去化的部分多於 35%間上下坡動。

表 70 歷年「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例彙整

時間	低度使用(用電)住宅(宅數) ^註	去化(%)	保留(%)	新增(%)
97 年度	720,032	32.49	67.51	35.12
98 年度	738,972	33.68	66.32	33.10
99 年度	734,733	36.42	63.58	28.19
100 年度	674,262	30.21	69.79	36.40
101 年度	716,025	31.79	68.21	32.22
102 年度	719,086	33.11	66.89	32.81
103 年度	716,884	31.76	68.24	34.11
104 年度	733,736	31.93	67.94	30.22
105 年度	721,131	-----	-----	-----

註：此為歷年「勾稽成功資料」中，低度使用(用電)住宅數。

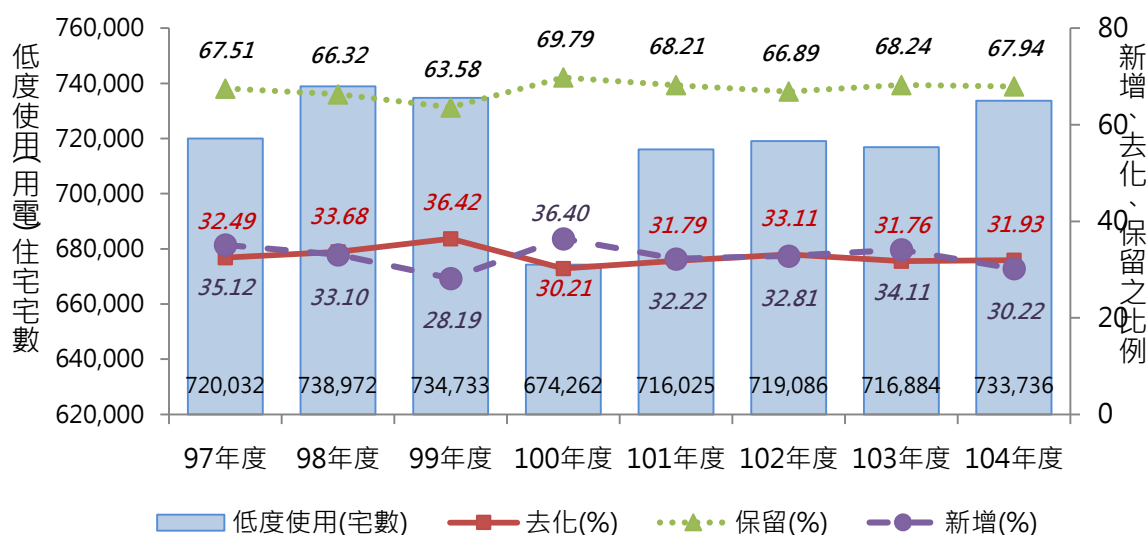


圖 42 97-104 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例分布圖

資料來源：本研究案自行整理

(三) 六都鄉鎮市區低度使用(用電)住宅新增、去化比例分析

本研究嘗試繪製六都鄉鎮市區低度使用(用電)住宅各季新增、去化、保留之比例散布圖，進一步分析「各季新增」、「各季去化」與「前一季保留至當季部分」之關係。

分析過程針對散布圖之橫軸、縱軸區分成高、低兩類，因此整個直角座標可劃分成四個象限，橫軸、縱軸的區分準則由縣市、全國標準出發：橫軸部分以該縣市之低度使用(用電)住宅為準，縱軸部分新增、去化比例以全國水準(約 30%)為劃分標準，保留部分比例亦以全國水準(約 70%)劃分。

1. 臺北市各行政區低度使用(用電)住宅分析結果

下圖為臺北市鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例之散佈圖，其中，萬華區、中正區、中山區、北投區屬於低度使用(用電)住宅比例相對高且增加部分亦相對較高的行政區，而信義區、松山區、內湖區、士林區、大安區、文山區則屬於低度使用(用電)住宅比例相對較低而增加部分相對較高的行政區。

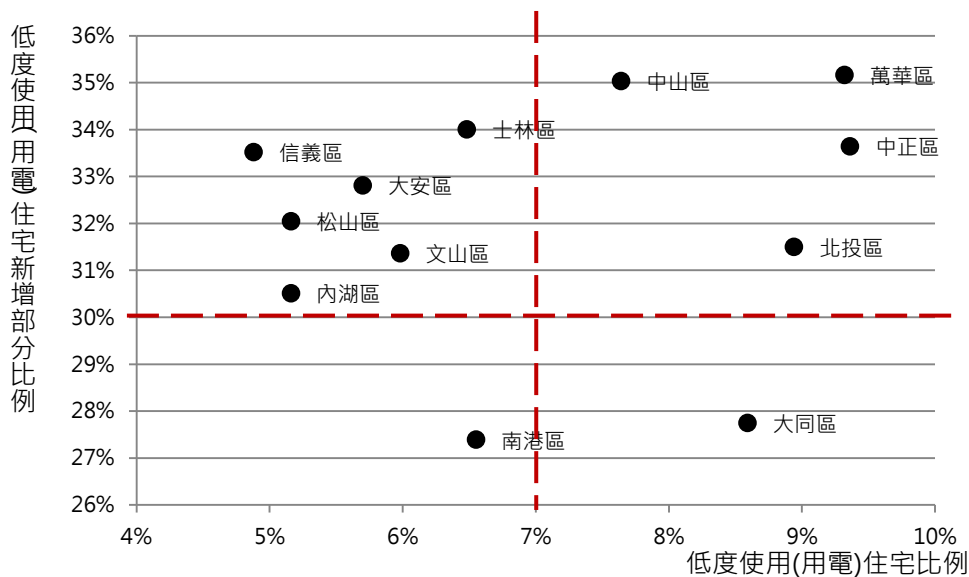


圖43 臺北市低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例散佈圖

下圖為臺北市鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例與去化部分比例之散佈圖，當中大同區、北投區、中正區與萬華區屬於低度使用(用電)住宅比例相對較高而去化比例相對較低的行政區。

而信義區、松山區、內湖區、士林區、大安區、文山區則屬低度使用(用電)住宅比例相對較低而去化比例較高的行政區。

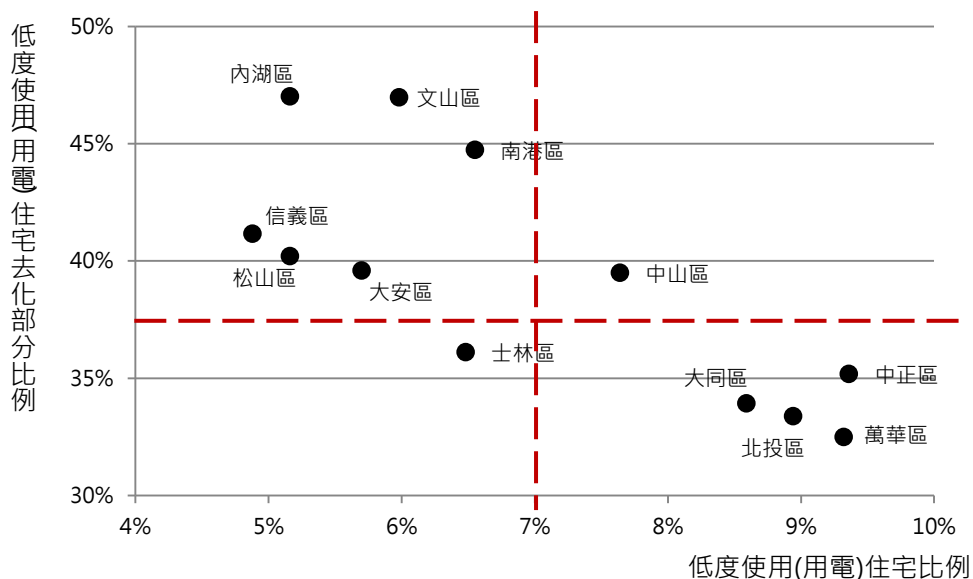


圖44 臺北市低度使用(用電)住宅比例與去化部分比例散布圖

若將 104 年度 11、12 月份為低度使用(用電)住宅而 105 年度 11、12 月份亦為低度使用(用電)住宅該部分視為保留部分，下圖為臺北市各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例與該保留部分比例之散布圖。

中山區、大同區、北投區、中正區、萬華區則為低度使用(用電)住宅與保留部分比例相對較高的行政區，而內湖區、文山區、南港區則屬於二項比例相對較低的行政區。

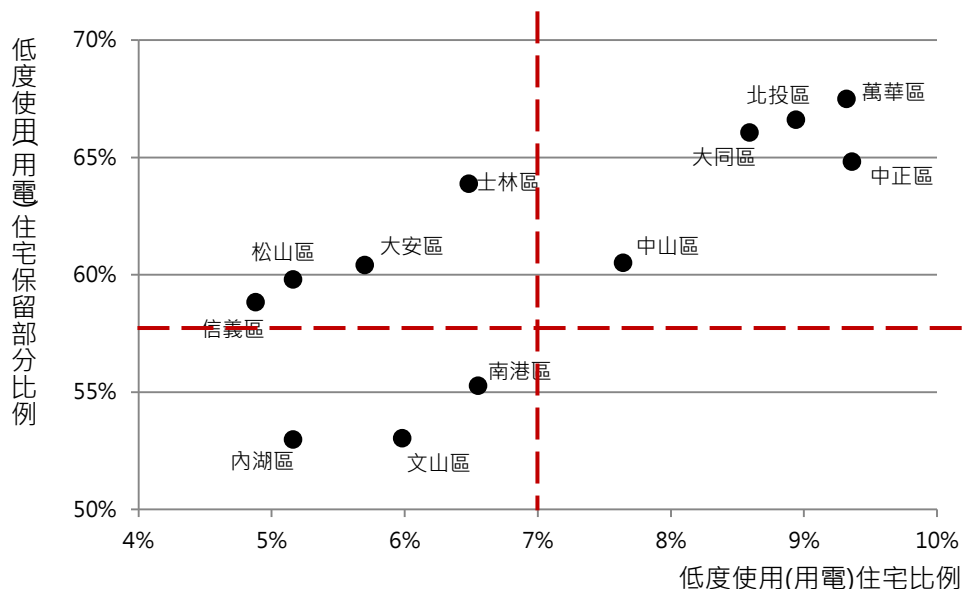


圖45 臺北市低度使用(用電)住宅比例與保留部分比例散布圖

2. 新北市各行政區低度使用(用電)住宅分析結果

下圖為新北市鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例之散布圖，當中萬里區、三芝區、石門區、坪林區、烏來區、雙溪區、石碇區、貢寮區、瑞芳區、金山區、平溪區、八里區屬低度使用(用電)住宅比例高而增加比例相對較少的行政區，而蘆洲區、五股區、新莊區、土城區、汐止區、中和區、板橋區、新店區....等區則屬低度使用(用電)住宅比例低但是新增比例最高的行政區。

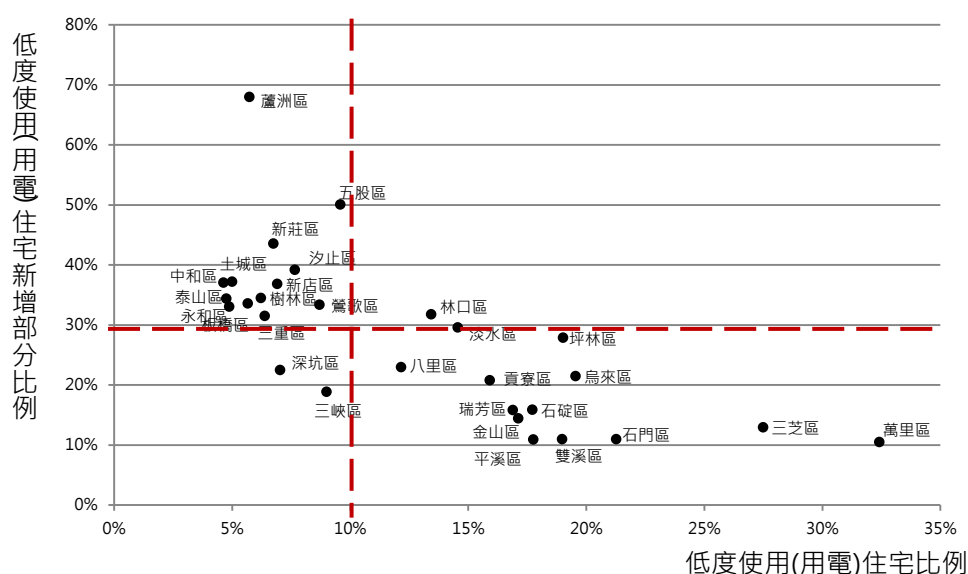


圖46 新北市低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例散布圖

下圖為新北市低度使用(用電)住宅比例與去化部分比例之散布圖，當中萬里區、三芝區、石門區、坪林區、烏來區、雙溪區、石碇區、貢寮區、瑞芳區、金山區、平溪區屬於低度使用(用電)住宅比例相對較高且去化比例相對較低的行政區。

而中和區、土城區、泰山區、永和區、板橋區、三重區、樹林區、深坑區、鶯歌區、蘆洲區、新莊區、汐止區、新店區、三峽區、五股區則屬低度使用(用電)住宅比例相對較低但是去化比例較高的行政區。

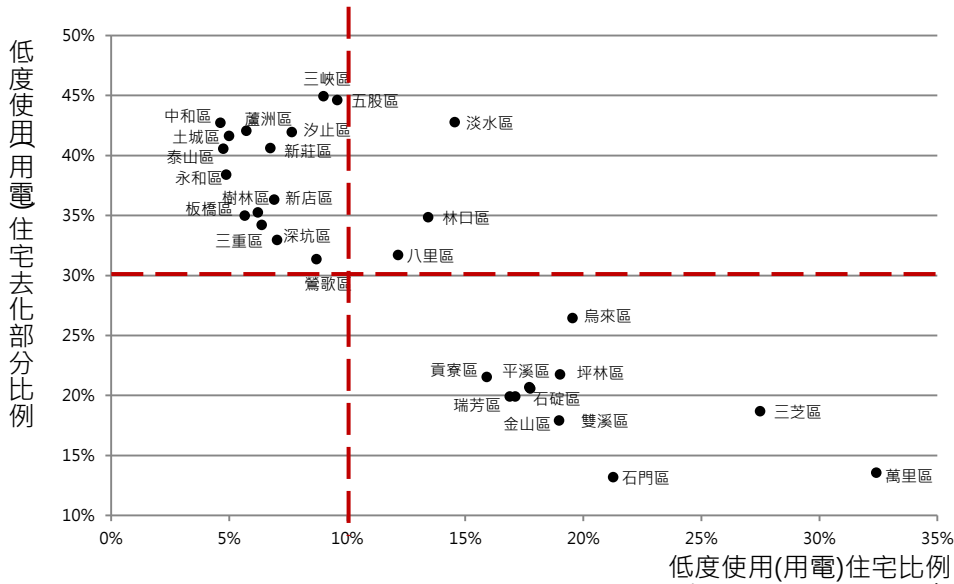


圖47 新北市低度使用(用電)住宅比例與去化部分比例散布圖

若將 104 年度 11、12 月份為低度使用(用電)住宅而 105 年度 11、12 月份亦為低度使用(用電)住宅該部分視為保留部分，下圖為新北市各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例與該保留部分比例之散布圖。

萬里區、三芝區、石門區、雙溪區、金山區、瑞芳區、平溪區、貢寮區、石碇區、坪林區、烏來區...等區為低度使用(用電)住宅比例高且保留部分比例亦高之鄉鎮市區。

而板橋區、永和區、泰山區、土城區與中和區...等區則為低度使用(用電)住宅比例相對較低且保留部分比例亦低之鄉鎮市區。

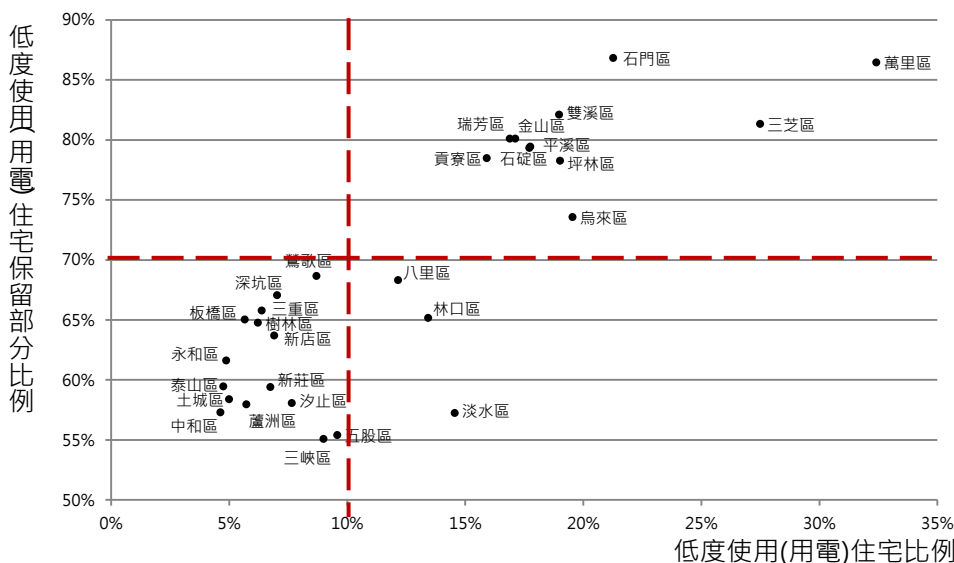


圖48 新北市低度使用(用電)住宅比例與保留部分比例散布圖

3. 桃園市各行政區低度使用(用電)住宅分析結果

下圖為桃園市各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例之散布圖，當中龜山區、大園區、中壢區、八德區為低度使用(用電)住宅比例相對較高且新增部分比例亦較高之鄉鎮市區。

而桃園區、新屋區、觀音區則屬低度使用(用電)住宅比例相對較低且新增部分比例亦較低之鄉鎮市區。

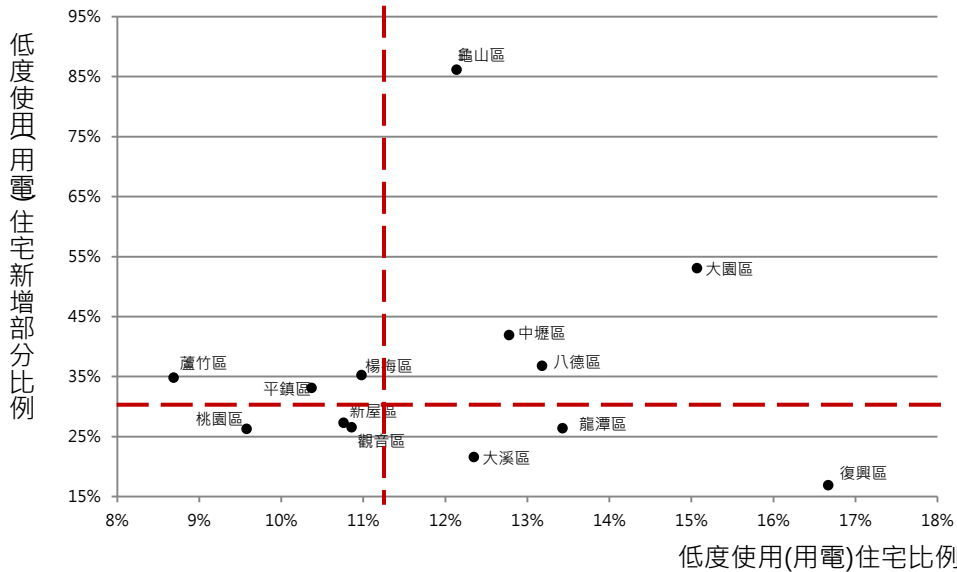


圖49 桃園市低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例散布圖

下圖為桃園市各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例與去化部分比例之散布圖，當中龜山區、中壢區、八德區為低度使用(用電)住宅比例相對較高且去化部分比例亦較高之鄉鎮市區。

而新屋區、楊梅區則屬低度使用(用電)住宅比例相對較低且去化比例亦較低之鄉鎮市區。

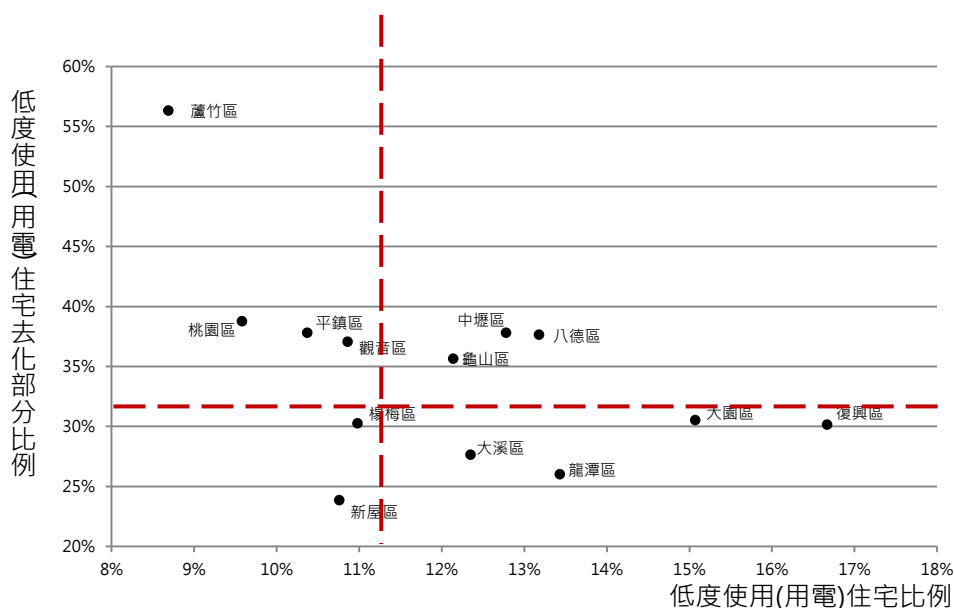


圖50 桃園市低度使用(用電)住宅比例與去化部分比例散布圖

下圖為桃園市各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例與保留部分比例之散布圖，當中蘆竹區保留部分比例最低之鄉鎮市區。

而復興區、大園區、八德區、龜山區、中壢區為低度使用(用電)住宅比例相對較高且保留部分比例亦較高之鄉鎮市區。

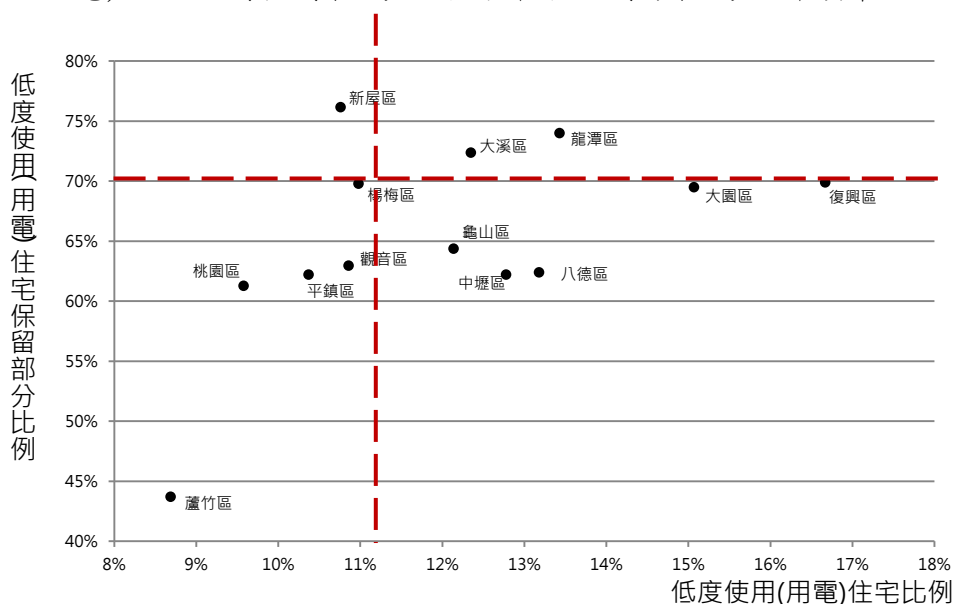


圖51 桃園市低度使用(用電)住宅比例與保留部分比例散布圖

4. 臺中市各行政區低度使用(用電)住宅分析結果

下圖為臺中市各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例之散布圖。中區、和平區、新社區、東勢區與龍井區屬於低度使用(用電)住宅比例相對較高但新增部分比例較低之鄉鎮市區。烏日區、北屯區、西屯區、西區、沙鹿、北區、東區屬低度使用(用

電)住宅與新增部分比例較高之鄉鎮市區。

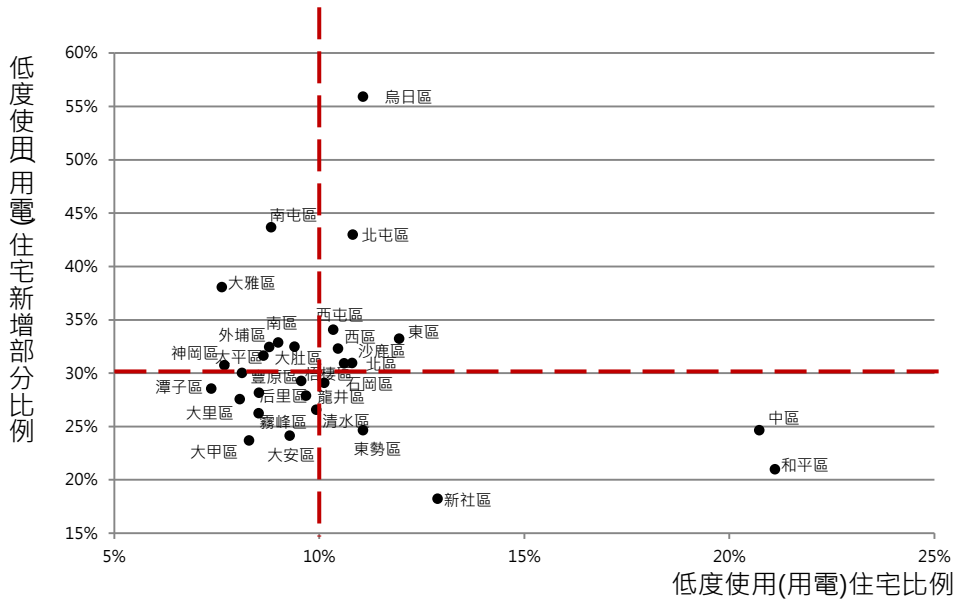


圖52 臺中市低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例散布圖

下圖為臺中市各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例與去化部分比例之散布圖。

和平區、新社區、東勢區、石岡區為低度使用(用電)住宅比例相對較高但去化比例較低之鄉鎮市區。

大雅區、南屯區、太平區、南區、潭子區、大里區與外埔區屬低度使用(用電)住宅比例相對較低且新增部分比例較高之鄉鎮市區。

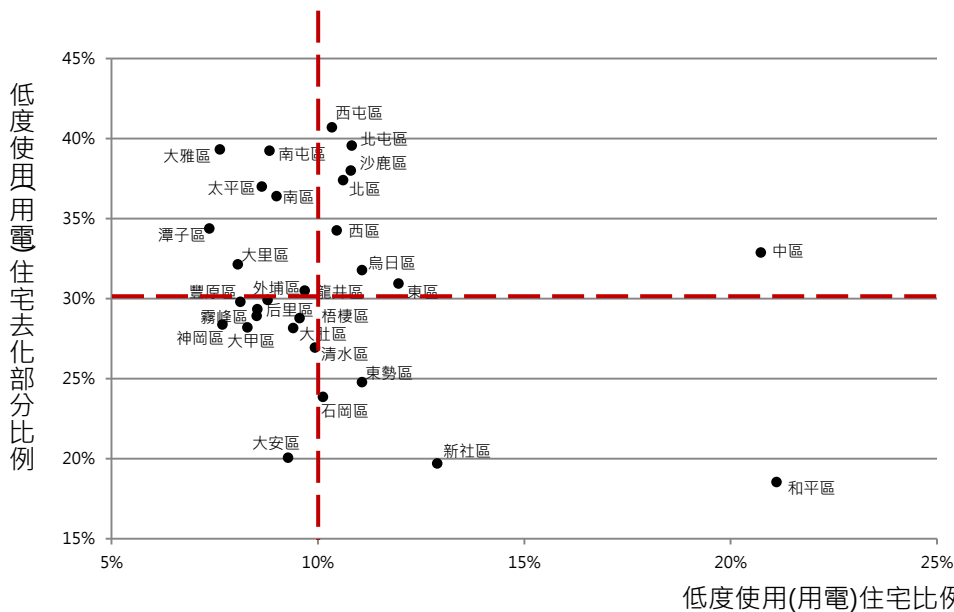


圖53 臺中市低度使用(用電)住宅比例與去化部分比例散布圖

下圖為臺中市各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例與保留部分

比例之散布圖。

和平區、新社區、石岡區與東勢區為低度使用(用電)住宅比例高且保留比例亦高的鄉鎮市區，而大雅區、南屯區、太平區、南區、潭子區、大里區、龍井區則為低度使用(用電)住宅比例相對較低且保留部分比例亦較低之鄉鎮市區。

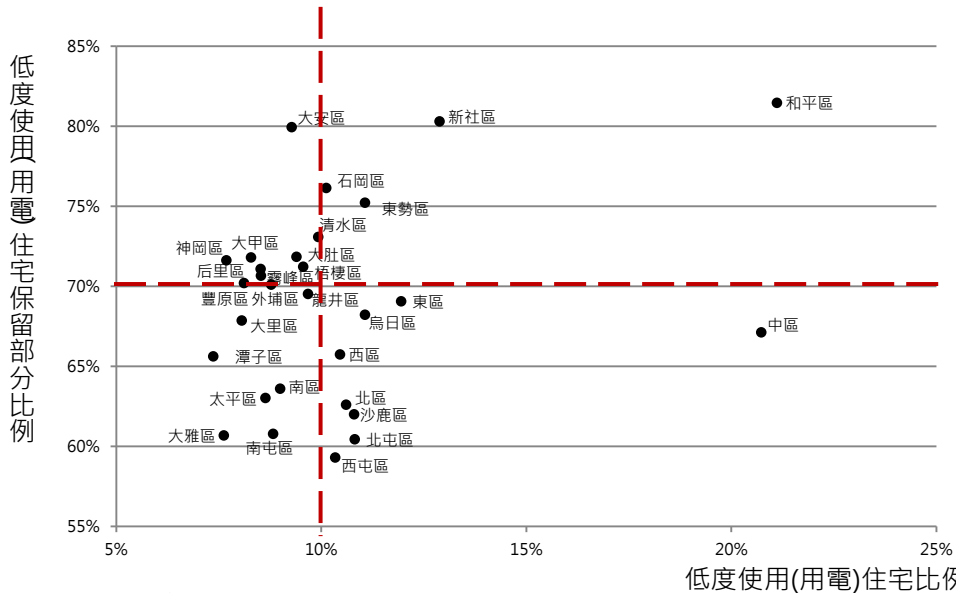


圖54 臺中市低度使用(用電)住宅比例與保留部分比例散布圖

5. 臺南市各行政區低度使用(用電)住宅分析結果

下圖為臺南市各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例之散布圖。

左鎮區、龍崎區、南化區、楠西區、玉井區、北門區、大內區...等區屬於低度使用(用電)住宅比例相對較高但新增部分比例較低之鄉鎮市區。

永康區、仁德區、安南區、南區則屬於低度使用(用電)住宅比例相對較低但新增部分比例較高的鄉鎮市區。

新市區、北區、善化區、安平區則屬於低度使用(用電)住宅比例相對較低且新增部分比例亦較高的鄉鎮市區。

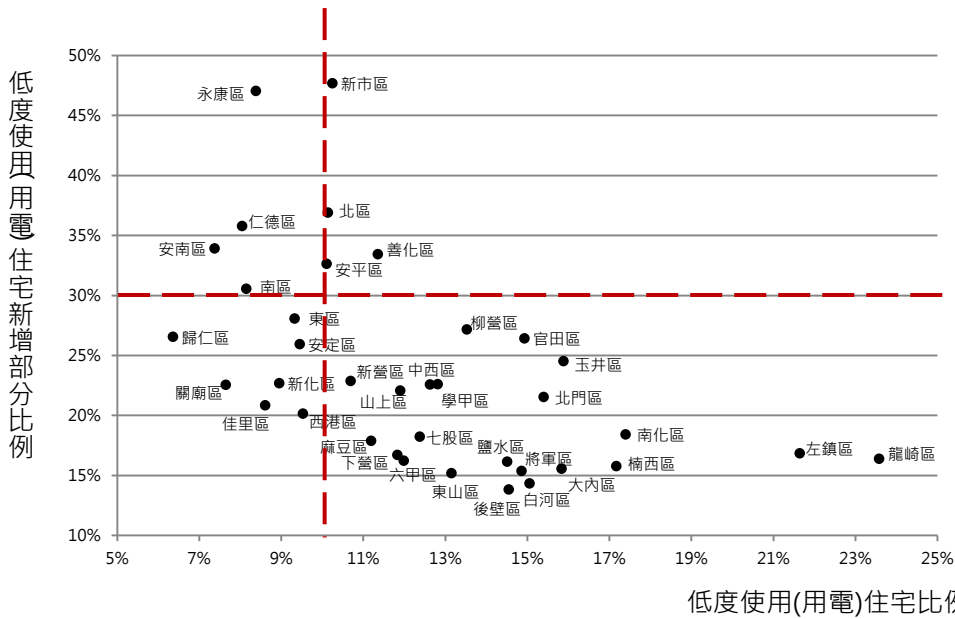


圖55 臺南市低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例散布圖

下圖為臺南市各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例與去化部分比例之散布圖。

當中左鎮區、龍崎區、南化區、楠西區、玉井區、北門區、大內區...等區為低度使用(用電)住宅比例相對較高但去化比例較低之鄉鎮市區。

仁德區、永康區、關廟區、安南區、南區、東區屬低度使用(用電)住宅比例相對較低但去化部分比例較高之鄉鎮市區。新市區、山上區、善化區、安平區則屬於低度使用(用電)住宅比例相對較低且新增部分比例亦較高的鄉鎮市區。

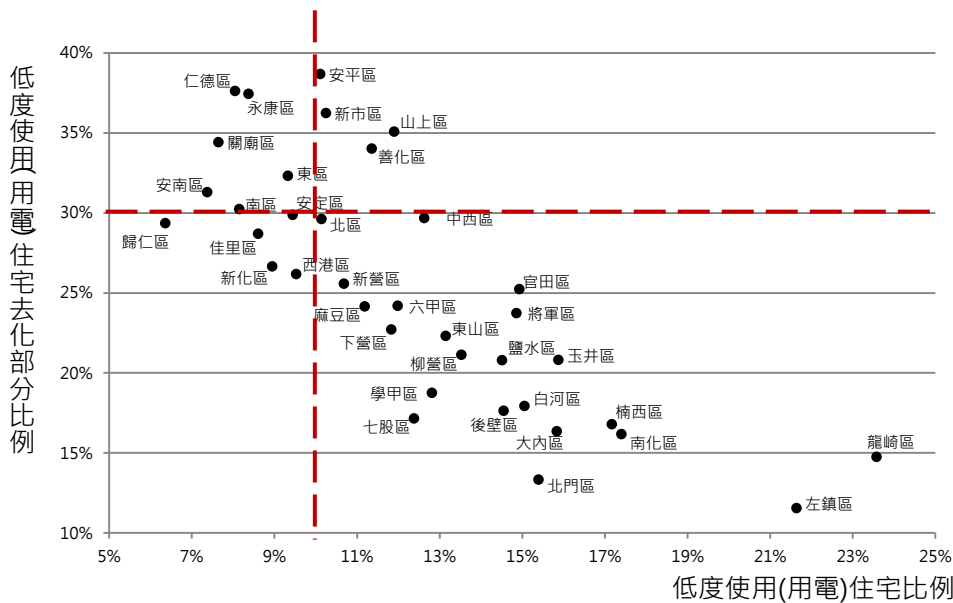


圖56 臺南市低度使用(用電)住宅比例與去化部分比例散布圖

下圖為臺南市各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例與保留部分比例之散布圖。左鎮區、龍崎區、北門區、南化區、楠西區、大內區、白河區、玉井區...等區為低度使用(用電)住宅比例高且保留比例亦高的鄉鎮市區。

而仁德區、永康區、關廟區、安南區、南區、安定區、東區則為低度使用(用電)住宅比例相對較低且保留部分比例亦較低之鄉鎮市區。

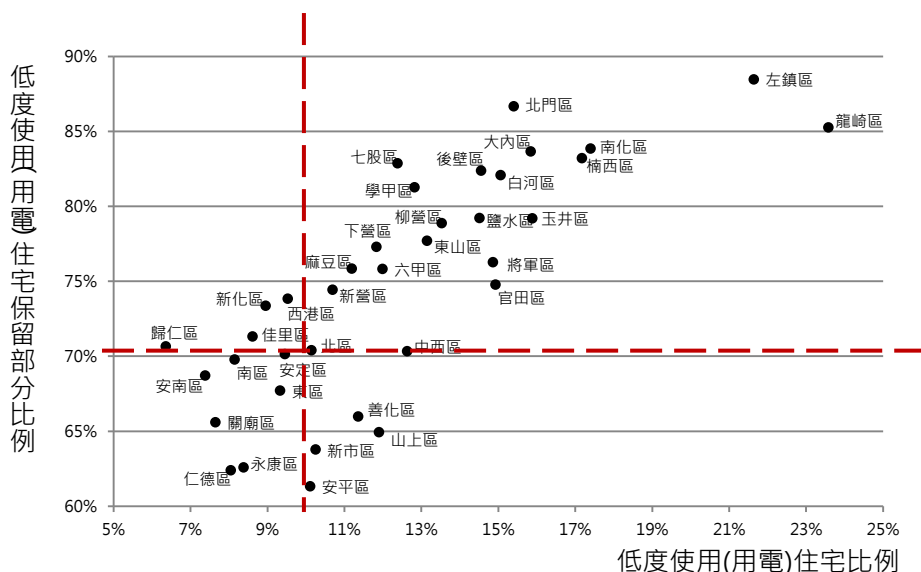


圖57 臺南市低度使用(用電)住宅比例與保留部分比例散布圖

6. 高雄市各行政區低度使用(用電)住宅分析結果

下圖為高雄市各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例之散布圖。

那瑪夏區、六龜區、桃源區、甲仙區、田寮區、內門區、旗山區...等區屬於低度使用(用電)住宅比例相對較高但新增部分比例較低之鄉鎮市區。

三民區、小港區、楠梓區、仁武區、左營區、鳳山區則屬低度使用(用電)住宅比例相對較低但新增部分比例較高之鄉鎮市區。

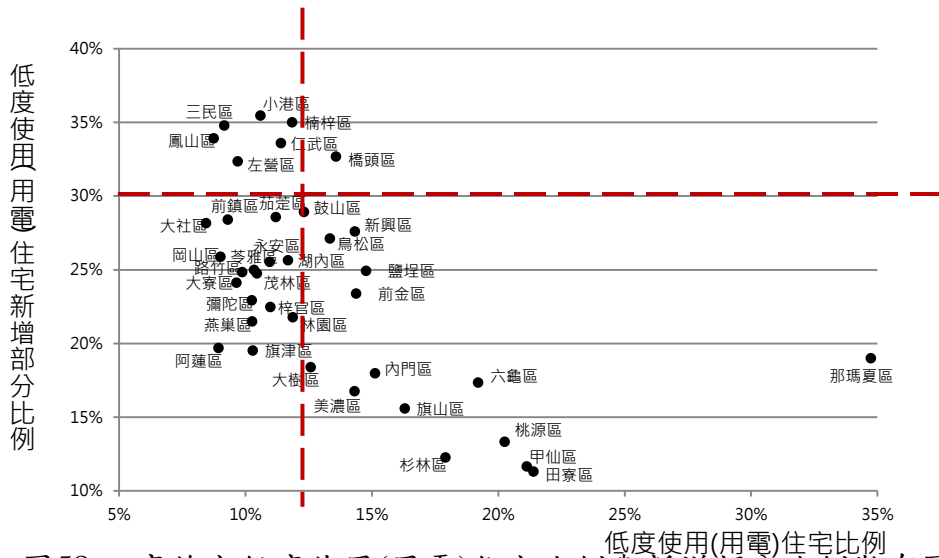


圖58 高雄市低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例散布圖

下圖為高雄市各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例與去化部分比例之散布圖。

那瑪夏區、六龜區、桃源區、甲仙區、田寮區、旗山...等區為低度使用(用電)住宅比例相對較高但去化比例較低之鄉鎮市區。

鳳山區、左營區、三民區、仁武區、小港區則屬低度使用(用電)住宅比例相對較低而去化部分比例較高之鄉鎮市區。

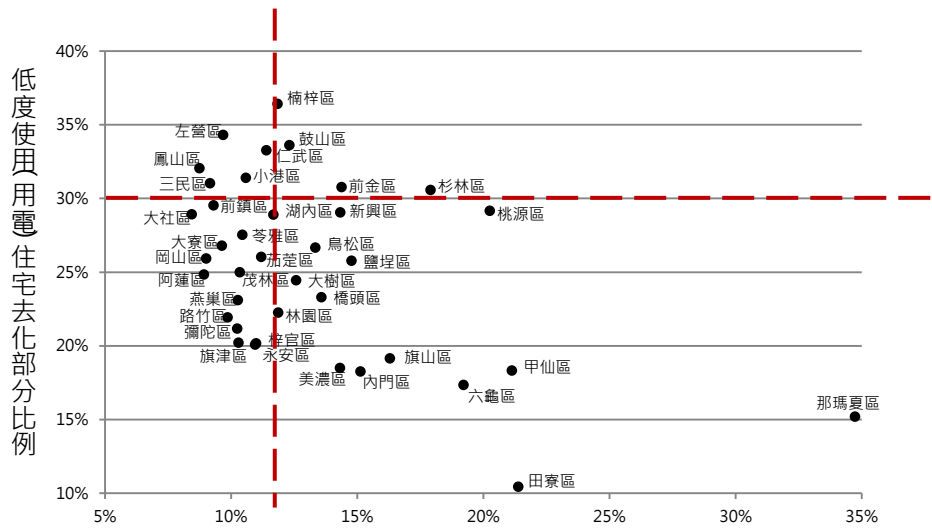


圖59 高雄市低度使用(用電)住宅比例與去化部分比例散布圖

下圖為高雄市各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例與保留部分比例之散布圖。

那瑪夏區、六龜區、桃源區、甲仙區、田寮區、旗山區...等區為低度使用(用電)住宅比例高且保留比例亦高的鄉鎮市區。

而左營區鳳山區、三民區、小港區、仁武區則為低度使用(用電)住宅比例相對較低且保留部分比例亦較低之鄉鎮市區。

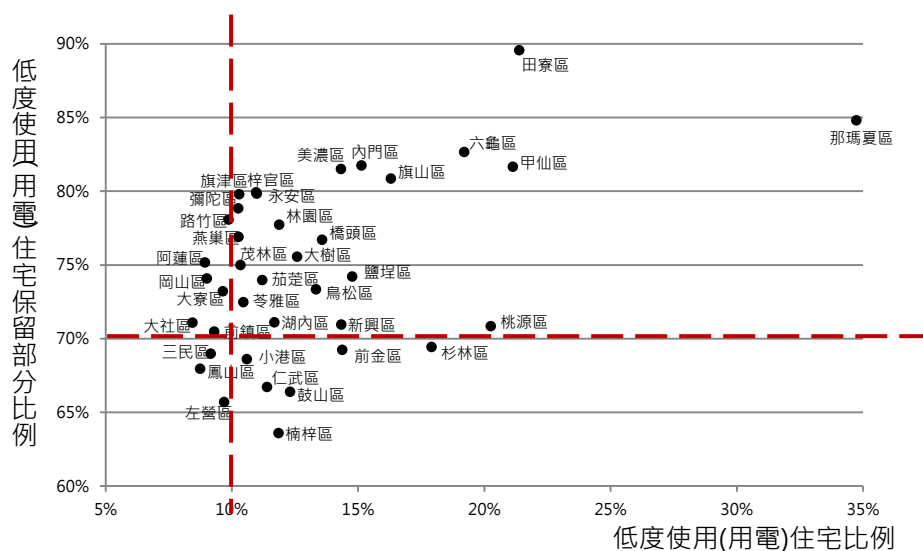


圖60 高雄市低度使用(用電)住宅比例與保留部分比例散布圖

第二節 新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析

一、新增、去化流量分析架構

本研究各季新建餘屋(待售)住宅季末存量皆由「前季未移轉」與「當季增量」二部分構成。其中各季新建餘屋(待售)住宅「前季未移轉」數量可由前季新建餘屋(待售)住宅中扣除「屋齡大於 5 年者」、「用電度數大於 60 度者」與「當季曾經進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承五項移轉登記者」後計算而得。各季新建餘屋(待售)住宅「當季增量」部分則由當季地政登記資料經本篩選後扣除曾於當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承五項移轉登記後計算而得。

新建餘屋(待售)住宅「前季未移轉」部分： $(D)=(A)-(B)-(C)$

新建餘屋(待售)住宅「當季增量」部分： $(G)=(E)-(F)$

新建餘屋(待售)住宅「季末存量」部分： $(H)=(D)+(G)$

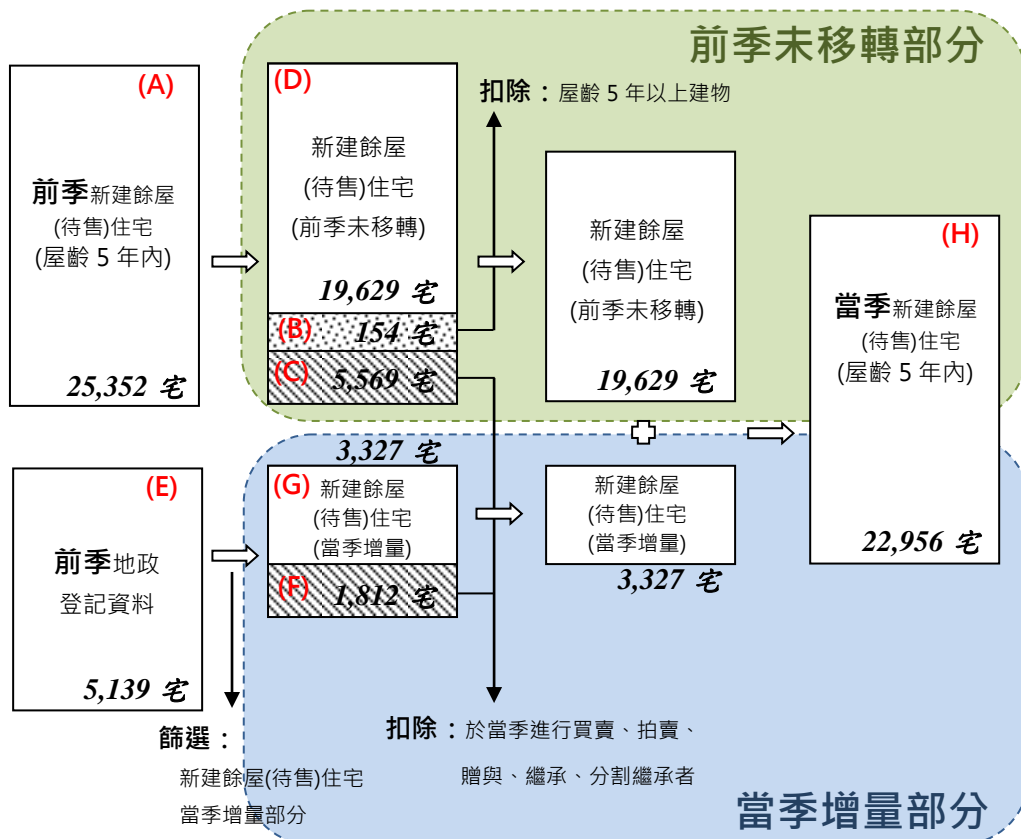


圖61 新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析架構圖

(圖中數據為 99Q2-99Q3 年度間的變化狀況)

二、新增、去化流量分析結果

(一) 比例分析結果

表71 102年度第1季至105年度第4季新建餘屋(待售)住宅新增、去化比例分析

新建餘屋篩選成果/時間	新建餘屋(待售)住宅數			比例			新建餘屋(待售)住宅數			比例		
	102Q1			102Q2			102Q3			102Q4		
(A)新建餘屋(前季末存量)		22,714	100%		27,287	100%		25,556	100%		26,424	100%
(B) 減：屋齡大於5年者	(321)		1%	(329)		1%	(282)		1%	(380)		1%
(C) 減：移轉登記者	(2,840)		13%	(5,642)		21%	(3,440)		13%	(3,530)		13%
(D)新建餘屋(前季末移轉)		19,553	86%		21,316	78%		21,834	85%		22,514	85%
(E)新建餘屋(當季增量部分)		10,488	100%		8,262	100%		8,487	100%		11,070	100%
(F) 減：移轉登記者	(2,754)		26%	(4,022)		49%	(3,897)		46%	(5,746)		52%
(G)新建餘屋(當季增量)		7,734	74%		4,240	51%		4,590	54%		5,324	48%
(H)新建餘屋(季末存量)		27,287			25,556			26,424			27,838	
新建餘屋篩選成果/時間	103Q1			103Q2			103Q3			103Q4		
(A)新建餘屋(前季末存量)		27,838	100%		34,223	100%		33,785	100%		35,921	100%
(B) 減：屋齡大於5年者	(349)		1%	(258)		1%	(346)		1%	(412)		1%
(C) 減：移轉登記者	(2,029)		7%	(3,896)		11%	(2,518)		7%	(2,997)		8%
(D)新建餘屋(前季末移轉)		25,460	91%		30,069	88%		30,921	92%		32,512	91%
(E)新建餘屋(當季增量部分)		12,533	100%		7,809	100%		8,510	100%		9,747	100%
(F) 減：移轉登記者	(3,770)		30%	(4,093)		52%	(3,510)		41%	(4,018)		41%
(G)新建餘屋(當季增量)		8,763	70%		3,716	48%		5,000	59%		5,729	59%
(H)新建餘屋(季末存量)		34,223			33,785			35,921			38,241	
新建餘屋篩選成果/時間	104Q1			104Q2			104Q3			104Q4		
(A)新建餘屋(前季末存量)		38,241	100%		45,144	100%		52,149	100%		53,049	100%
(B) 減：屋齡大於5年者	(326)		1%	(686)		2%	(684)		1%	(468)		1%
(C) 減：移轉登記者	(1,903)		5%	(2,339)		5%	(3,654)		7%	(3,975)		7%
(D)新建餘屋(前季末移轉)		36,012	94%		42,119	93%		47,811	92%		48,606	92%
(E)新建餘屋(當季增量部分)		12,944	100%		12,460	100%		6,474	100%		11,029	100%
(F) 減：移轉登記者	(3,812)		29%	(2,430)		20%	(1,236)		19%	(4,049)		37%
(G)新建餘屋(當季增量)		9,132	71%		10,030	80%		5,238	81%		6,980	63%
(H)新建餘屋(季末存量)		45,144			52,149			53,049			55,586	
新建餘屋篩選成果/時間	105Q1			105Q2			105Q3			105Q4		
(A)新建餘屋(前季末存量)		55,586	100%		63,340	100%		68,118	100%		70,370	100%
(B) 減：屋齡大於5年者	(1,033)		2%	(654)		1%	(1,252)		2%	(563)		1%
(C) 減：移轉登記者	(2,098)		4%	(5,019)		8%	(4,576)		7%	(5,640)		8%
(D)新建餘屋(前季末移轉)		52,455	94%		57,667	91%		62,290	91%		64,167	91%
(E)新建餘屋(當季增量部分)		13,035	100%		14,379	100%		11,683	100%		13,752	100%
(F) 減：移轉登記者	(2,150)		16%	(3,928)		27%	(3,603)		31%	(4,396)		32%
(G)新建餘屋(當季增量)		10,885	84%		10,451	73%		8,080	69%		9,356	68%
(H)新建餘屋(季末存量)		63,340			68,118			70,370			73,523	

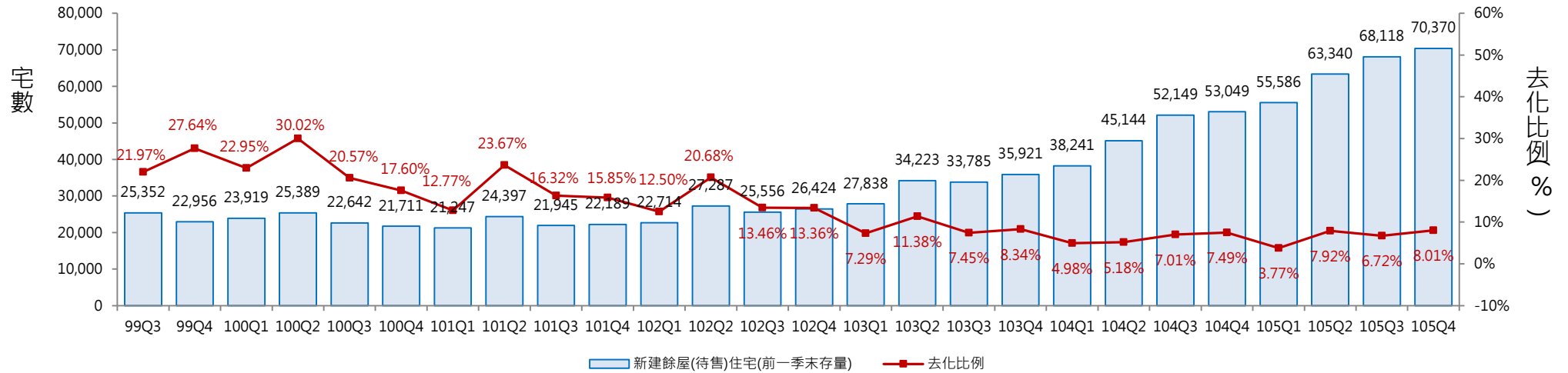


圖62 歷年新建餘屋(待售)住宅季末存量、去化比例分析圖

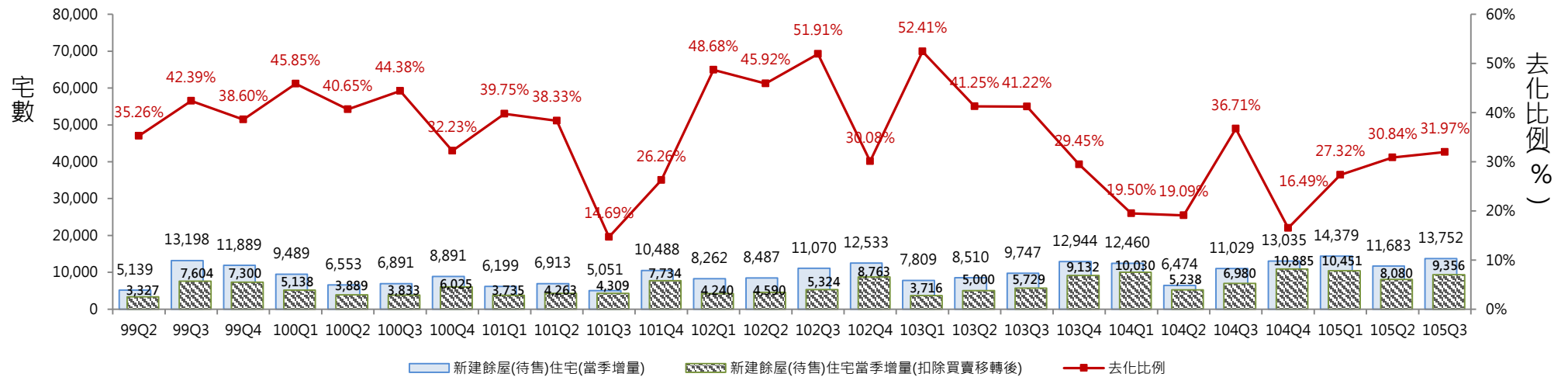


圖63 歷年新建餘屋(待售)住宅當季增量、去化比例分析結果

(二) 105 年度第 1 至第 4 季新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析結果

表 72 105 年度第 1 季、第 2 季新增、去化宅數彙整表

縣市/ 新建餘屋 (待售)住宅 存量、流量	104 年度 第 4 季	105 年度第 1 季					105 年度第 2 季				
	新建餘屋 (待售)住宅	去化部分		新增部分		新建餘屋 (待售) 住宅	去化部分		新增部分		新建餘屋 (待售) 住宅
		宅數	比例(%)	宅數	比例 (%)		宅數	比例 (%)	宅數	比例 (%)	
	(1)	(2)	(2)/(1)	(3)	(3)/(1)	(4)=(1) -(2)+(3)	(5)	(5)/(4)	(6)	(6)/(4)	(7)=(4) -(5)+(6)
新北市	12,023	690	5.74	1,406	11.69	12,739	1,097	8.61	977	7.67	12,619
臺北市	4,016	209	5.20	712	17.73	4,519	338	7.48	562	12.44	4,743
桃園市	7,852	437	5.57	2,546	32.42	9,961	1,147	11.51	2,925	29.36	11,739
臺中市	6,677	310	4.64	1,419	21.25	7,786	665	8.54	736	9.45	7,857
臺南市	3,339	236	7.07	523	15.66	3,626	505	13.93	297	8.19	3,418
高雄市	9,262	706	7.62	2,291	24.74	10,847	860	7.93	2,224	20.50	12,211
宜蘭縣	912	32	3.51	116	12.72	996	74	7.43	50	5.02	972
新竹縣	2,735	113	4.13	590	21.57	3,212	222	6.91	322	10.02	3,312
苗栗縣	1,100	25	2.27	492	44.73	1,567	94	6.00	230	14.68	1,703
彰化縣	1,848	74	4.00	0	0.00	1,774	125	7.05	99	5.58	1,748
南投縣	407	26	6.39	74	18.18	455	40	8.79	44	9.67	459
雲林縣	662	30	4.53	132	19.94	764	77	10.08	128	16.75	815
嘉義縣	530	21	3.96	55	10.38	564	53	9.40	68	12.06	579
屏東縣	904	66	7.30	102	11.28	940	116	12.34	68	7.23	892
臺東縣	72	2	2.78	4	5.56	74	12	16.22	24	32.43	86
花蓮縣	289	8	2.77	50	17.30	331	20	6.04	104	31.42	415
澎湖縣	21	5	23.81	0	0.00	16	1	6.25	0	0.00	15
基隆市	282	9	3.19	99	35.11	372	50	13.44	1,337	359.41	1,659
新竹市	2,018	98	4.86	174	8.62	2,094	130	6.21	156	7.45	2,120
嘉義市	304	8	2.63	14	4.61	310	17	5.48	16	5.16	309
金門縣	333	26	7.81	86	25.83	393	30	7.63	84	21.37	447
連江縣	0	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0
全國	55,586	3,131	5.63	10,885	19.58	63,340	5,673	8.96	10,451	16.50	68,118

表73 105 年度第 3 季、第 4 季新增、去化宅數彙整表

縣市/ 新建餘屋 (待售)住宅 存量、流量	105 年度 第 2 季	105 年度第 3 季					105 年度第 4 季				
	新建餘屋 (待售)住宅 (1)	去化部分		新增部分		新建餘屋 (待售) 住宅 (4)=(1) -(2)+(3)	去化部分		新增部分		新建餘屋 (待售) 住宅 (7)=(4) -(5)+(6)
		宅數 (2)	比例 (%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例 (%) (3)/(1)		宅數 (5)	比例 (%) (5)/(4)	宅數 (6)	比例 (%) (6)/(4)	
新北市	12,619	1,204	9.54	1,091	8.65	12,506	1,037	8.29	3,079	24.62	14,548
臺北市	4,743	417	8.79	554	11.68	4,880	290	5.94	288	5.90	4,878
桃園市	11,739	1,082	9.22	2,073	17.66	12,730	1,333	10.47	1,531	12.03	12,928
臺中市	7,857	573	7.29	454	5.78	7,738	617	7.97	1,004	12.97	8,125
臺南市	3,418	407	11.91	805	23.55	3,816	380	9.96	343	8.99	3,779
高雄市	12,211	777	6.36	812	6.65	12,246	988	8.07	1,300	10.62	12,558
宜蘭縣	972	81	8.33	119	12.24	1,010	66	6.53	204	20.20	1,148
新竹縣	3,312	228	6.88	701	21.17	3,785	422	11.15	203	5.36	3,566
苗栗縣	1,703	139	8.16	358	21.02	1,922	142	7.39	269	14.00	2,049
彰化縣	1,748	157	8.98	137	7.84	1,728	103	5.96	233	13.48	1,858
南投縣	459	34	7.41	55	11.98	480	45	9.38	52	10.83	487
雲林縣	815	86	10.55	107	13.13	836	134	16.03	99	11.84	801
嘉義縣	579	106	18.31	21	3.63	494	61	12.35	71	14.37	504
屏東縣	892	82	9.19	112	12.56	922	101	10.95	62	6.72	883
臺東縣	86	4	4.65	26	30.23	108	16	14.81	12	11.11	104
花蓮縣	415	29	6.99	29	6.99	415	33	7.95	18	4.34	400
澎湖縣	15	0	0.00	0	0.00	15	3	20.00	0	0.00	12
基隆市	1,659	60	3.62	134	8.08	1,733	113	6.52	2	0.12	1,622
新竹市	2,120	304	14.34	257	12.12	2,073	220	10.61	541	26.10	2,394
嘉義市	309	19	6.15	177	57.28	467	77	16.49	23	4.93	413
金門縣	447	39	8.72	58	12.98	466	22	4.72	22	4.72	466
連江縣	0	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0
全國	68,118	5,828	8.56	8,080	11.86	70,370	6,203	8.81	9,356	13.30	73,523

(三) 主要鄉鎮市區新增、去化分析結果

表74 105年度第1季、第2季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果

鄉鎮市區	104Q4	105Q1					105Q2					
	新建餘屋 (待售)住宅 (1)	去化		新增		新建餘屋 (待售)住宅 (4)=(1)-(2)+(3)	去化		新增		新建餘屋 (待售)住宅 (4)-(5)+(6)	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)		宅數 (5)	比例(%) (5)/(4)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(4)		
新北市	三重區	1,259	37	2.94	306	24.31	1,528	108	7.07	39	2.55	1,459
	三峽區	373	14	3.75	3	0.80	362	18	4.97	5	1.38	349
	土城區	277	9	3.25	6	2.17	274	50	18.25	11	4.01	235
	中和區	640	19	2.97	40	6.25	661	45	6.81	101	15.28	717
	永和區	444	70	15.77	2	0.45	376	26	6.91	0	0.00	350
	汐止區	519	27	5.20	66	12.72	558	13	2.33	0	0.00	545
	林口區	1,043	68	6.52	139	13.33	1,114	108	9.69	24	2.15	1,030
	板橋區	1,478	118	7.98	7	0.47	1,367	62	4.54	407	29.77	1,712
	淡水區	2,028	134	6.61	279	13.76	2,173	285	13.12	43	1.98	1,931
	新店區	711	49	6.89	31	4.36	693	113	16.31	10	1.44	590
	新莊區	1,290	54	4.19	66	5.12	1,302	105	8.06	169	12.98	1,366
	樹林區	192	2	1.04	18	9.38	208	17	8.17	16	7.69	207
蘆洲區	351	15	4.27	76	21.65	412	41	9.95	53	12.86	424	
臺北市	士林區	349	9	2.58	34	9.74	374	15	4.01	20	5.35	379
	大同區	173	9	5.20	0	0.00	164	8	4.88	42	25.61	198
	大安區	310	12	3.87	27	8.71	325	24	7.38	129	39.69	430
	中山區	460	15	3.26	60	13.04	505	17	3.37	166	32.87	654
	中正區	237	9	3.80	154	64.98	382	42	10.99	0	0.00	340
	內湖區	520	63	12.12	177	34.04	634	36	5.68	19	3.00	617
	文山區	424	21	4.95	24	5.66	427	60	14.05	3	0.70	370
	北投區	599	13	2.17	144	24.04	730	42	5.75	46	6.30	734
	松山區	85	20	23.53	0	0.00	65	4	6.15	32	49.23	93
	信義區	224	14	6.25	23	10.27	233	39	16.74	20	8.58	214
	南港區	267	18	6.74	11	4.12	260	13	5.00	3	1.15	250
	萬華區	368	6	1.63	58	15.76	420	38	9.05	82	19.52	464

表 74(續) 105 年度第 1 季、第 2 季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果

鄉鎮市區	104Q4 新建餘屋 (待售)住宅 (1)	105Q1						105Q2				
		去化		新增		新建餘屋 (待售)住宅 (4)=(1)-(2)+(3)	去化		新增		新建餘屋 (待售)住宅 (4)-(5)+(6)	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)		宅數 (5)	比例(%) (5)/(4)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(4)		
桃園市	八德區	1,137	54	4.75	1,050	92.35	2,133	239	11.20	243	11.39	2,137
	中壢區	1,610	89	5.53	687	42.67	2,208	258	11.68	552	25.00	2,502
	平鎮區	913	60	6.57	140	15.33	993	100	10.07	104	10.47	997
	桃園區	1,928	126	6.54	346	17.95	2,148	300	13.97	129	6.01	1,977
	楊梅區	286	14	4.90	53	18.53	325	25	7.69	226	69.54	526
	龍潭區	172	26	15.12	61	35.47	207	39	18.84	7	3.38	175
	龜山區	288	8	2.78	0	0.00	280	16	5.71	1,464	522.86	1,728
	蘆竹區	348	18	5.17	103	29.60	433	58	13.39	81	18.71	456
臺中市	北區	113	6	5.31	6	5.31	113	7	6.19	113	100.00	219
	北屯區	1,610	50	3.11	377	23.42	1,937	148	7.64	168	8.67	1,957
	西區	133	4	3.01	120	90.23	249	25	10.04	7	2.81	231
	西屯區	1,392	94	6.75	206	14.80	1,504	86	5.72	80	5.32	1,498
	南區	413	7	1.69	78	18.89	484	32	6.61	9	1.86	461
	南屯區	416	20	4.81	77	18.51	473	37	7.82	29	6.13	465
	大里區	335	30	8.96	74	22.09	379	49	12.93	63	16.62	393
	太平區	286	25	8.74	33	11.54	294	45	15.31	0	0.00	249
	潭子區	52	3	5.77	11	21.15	60	6	10.00	1	1.67	55
	豐原區	110	2	1.82	26	23.64	134	15	11.19	15	11.19	134
臺南市	北區	189	4	2.12	19	10.05	204	56	27.45	57	27.94	205
	安南區	584	47	8.05	165	28.25	702	116	16.52	17	2.42	603
	東區	209	9	4.31	44	21.05	244	21	8.61	9	3.69	232
	南區	85	18	21.18	6	7.06	73	27	36.99	13	17.81	59
	永康區	423	26	6.15	55	13.00	452	58	12.83	33	7.30	427
高雄市	三民區	1,242	1	0.08	350	28.18	1,591	33	2.07	395	24.83	1,953
	小港區	605	44	7.27	543	89.75	1,104	161	14.58	56	5.07	999
	左營區	2,052	9	0.44	178	8.67	2,221	1	0.05	301	13.55	2,521
	前鎮區	306	27	8.82	61	19.93	340	54	15.88	1	0.29	287
	苓雅區	362	20	5.52	3	0.83	345	30	8.70	1	0.29	316
	楠梓區	1,790	377	21.06	332	18.55	1,745	122	6.99	398	22.81	2,021
	鼓山區	1,253	66	5.27	291	23.22	1,478	148	10.01	286	19.35	1,616
	大寮區	20	1	5.00	9	45.00	28	7	25.00	18	64.29	39
	鳳山區	581	35	6.02	46	7.92	592	84	14.19	483	81.59	991

表75 105年度第3季、第4季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果

鄉鎮市區	105Q2	105Q3						105Q4				
	新建餘屋 (待售)住宅 (1)	去化		新增		新建餘屋 (待售)住宅 (4)=(1)-(2)+(3)	去化		新增		新建餘屋 (待售)住宅 (4)-(5)+(6)	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)		宅數 (5)	比例(%) (5)/(4)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(4)		
新北市	三重區	1,459	150	10.28	19	1.30	1,328	98	7.38	257	19.35	1,487
	三峽區	349	6	1.72	19	5.44	362	21	5.80	8	2.21	349
	土城區	235	36	15.32	18	7.66	217	21	9.68	65	29.95	261
	中和區	717	58	8.09	79	11.02	738	56	7.59	75	10.16	757
	永和區	350	34	9.71	5	1.43	321	17	5.30	35	10.90	339
	汐止區	545	20	3.67	102	18.72	627	40	6.38	427	68.10	1,014
	林口區	1,030	115	11.17	22	2.14	937	95	10.14	151	16.12	993
	板橋區	1,712	238	13.90	2	0.12	1,476	39	2.64	63	4.27	1,500
	淡水區	1,931	196	10.15	475	24.60	2,210	241	10.90	560	25.34	2,529
	新店區	590	63	10.68	86	14.58	613	76	12.40	115	18.76	652
	新莊區	1,366	155	11.35	37	2.71	1,248	171	13.70	673	53.93	1,750
	樹林區	207	8	3.86	14	6.76	213	26	12.21	23	10.80	210
	蘆洲區	424	28	6.60	40	9.43	436	23	5.28	267	61.24	680
臺北市	士林區	379	26	6.86	11	2.90	364	39	10.71	94	25.82	419
	大同區	198	39	19.70	10	5.05	169	17	10.06	13	7.69	165
	大安區	430	39	9.07	0	0.00	391	18	4.60	2	0.51	375
	中山區	654	30	4.59	250	38.23	874	37	4.23	18	2.06	855
	中正區	340	57	16.76	104	30.59	387	14	3.62	25	6.46	398
	內湖區	617	42	6.81	49	7.94	624	36	5.77	3	0.48	591
	文山區	370	68	18.38	8	2.16	310	17	5.48	63	20.32	356
	北投區	734	46	6.27	78	10.63	766	71	9.27	40	5.22	735
	松山區	93	5	5.38	0	0.00	88	9	10.23	7	7.95	86
	信義區	214	29	13.55	0	0.00	185	9	4.86	16	8.65	192
	南港區	250	5	2.00	11	4.40	256	3	1.17	2	0.78	255
	萬華區	464	31	6.68	33	7.11	466	20	4.29	5	1.07	451

表 75(續) 105 年度第 3 季、第 4 季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果

鄉鎮市區	105Q2 新建餘屋 (待售)住宅 (1)	105Q3						105Q4				
		去化		新增		新建餘屋 (待售)住宅 (4)=(1)-(2)+(3)	去化		新增		新建餘屋 (待售)住宅 (4)-(5)+(6)	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)		宅數 (5)	比例(%) (5)/(4)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(4)		
桃園市	八德區	2,137	213	9.97	151	7.07	2,075	206	9.93	138	6.65	2,007
	中壢區	2,502	265	10.59	994	39.73	3,231	470	14.55	344	10.65	3,105
	平鎮區	997	85	8.53	77	7.72	989	82	8.29	298	30.13	1,205
	桃園區	1,977	241	12.19	37	1.87	1,773	224	12.63	50	2.82	1,599
	楊梅區	526	47	8.94	76	14.45	555	66	11.89	129	23.24	618
	龍潭區	175	19	10.86	14	8.00	170	27	15.88	99	58.24	242
	龜山區	1,728	69	3.99	95	5.50	1,754	51	2.91	16	0.91	1,719
	蘆竹區	456	40	8.77	326	71.49	742	104	14.02	175	23.58	813
臺中市	北區	219	16	7.31	23	10.50	226	9	3.98	42	18.58	259
	北屯區	1,957	166	8.48	56	2.86	1,847	165	8.93	184	9.96	1,866
	西區	231	15	6.49	6	2.60	222	18	8.11	71	31.98	275
	西屯區	1,498	71	4.74	159	10.61	1,586	135	8.51	82	5.17	1,533
	南區	461	23	4.99	1	0.22	439	12	2.73	17	3.87	444
	南屯區	465	24	5.16	23	4.95	464	42	9.05	148	31.90	570
	大里區	393	27	6.87	24	6.11	390	34	8.72	30	7.69	386
	太平區	249	17	6.83	38	15.26	270	15	5.56	43	15.93	298
	潭子區	55	4	7.27	9	16.36	60	8	13.33	14	23.33	66
	豐原區	134	25	18.66	4	2.99	113	11	9.73	15	13.27	117
臺南市	北區	205	18	8.78	2	0.98	189	10	5.29	13	6.88	192
	安南區	603	79	13.10	121	20.07	645	77	11.94	22	3.41	590
	東區	232	46	19.83	2	0.86	188	20	10.64	12	6.38	180
	南區	59	7	11.86	21	35.59	73	15	20.55	10	13.70	68
	永康區	427	114	26.70	332	77.75	645	68	10.54	78	12.09	655
高雄市	三民區	1,953	2	0.10	217	11.11	2,168	1	0.05	152	7.01	2,319
	小港區	999	138	13.81	48	4.80	909	151	16.61	64	7.04	822
	左營區	2,521	0	0.00	0	0.00	2,521	9	0.36	0	0.00	2,512
	前鎮區	287	46	16.03	0	0.00	241	42	17.43	107	44.40	306
	苓雅區	316	23	7.28	0	0.00	293	29	9.90	0	0.00	264
	楠梓區	2,021	5	0.25	6	0.30	2,022	207	10.24	0	0.00	1,815
	鼓山區	1,616	180	11.14	40	2.48	1,476	147	9.96	226	15.31	1,555
	大寮區	39	3	7.69	0	0.00	36	7	19.44	12	33.33	41
	鳳山區	991	159	16.04	275	27.75	1,107	226	20.42	445	40.20	1,326

(四) 新建餘屋(待售)住宅待售時間計算

下表 76 為新建餘屋(待售)住宅待售時間估算表，當中預計完全去化時間的計算方式如下(4)：

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

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

下圖 64 為新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖，當中當季進行買賣移轉之新建餘屋(待售)住宅可區分成二部分：

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

加總上述 2 部分即為當季進行買賣移轉之新建餘屋(待售)住宅。

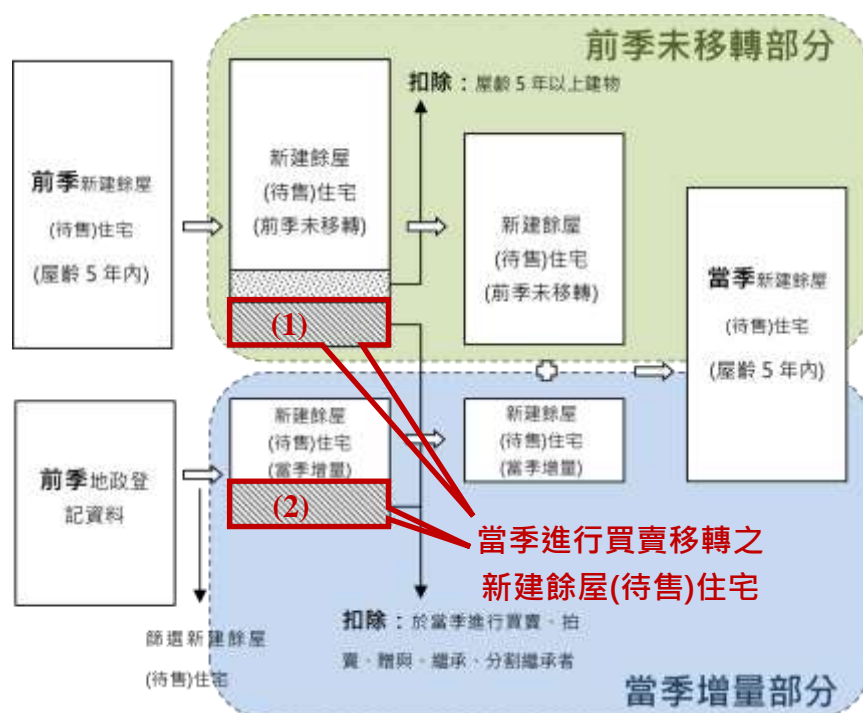


圖64 新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖

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

下圖 65 為 1 至 4 季移動平均方式計算出之平均買賣移轉宅數估計值下各季新建餘屋(待售)住宅的預計完全去化時間折線圖。

分析結果顯示，完全去化所需時間呈現逐漸上升趨勢，由 99 年度新建餘屋(待售)住宅數據產製之初約 2 至 3 季可完去化完畢，到目前需要 7.3-9.4 季方可完全去化的狀況。

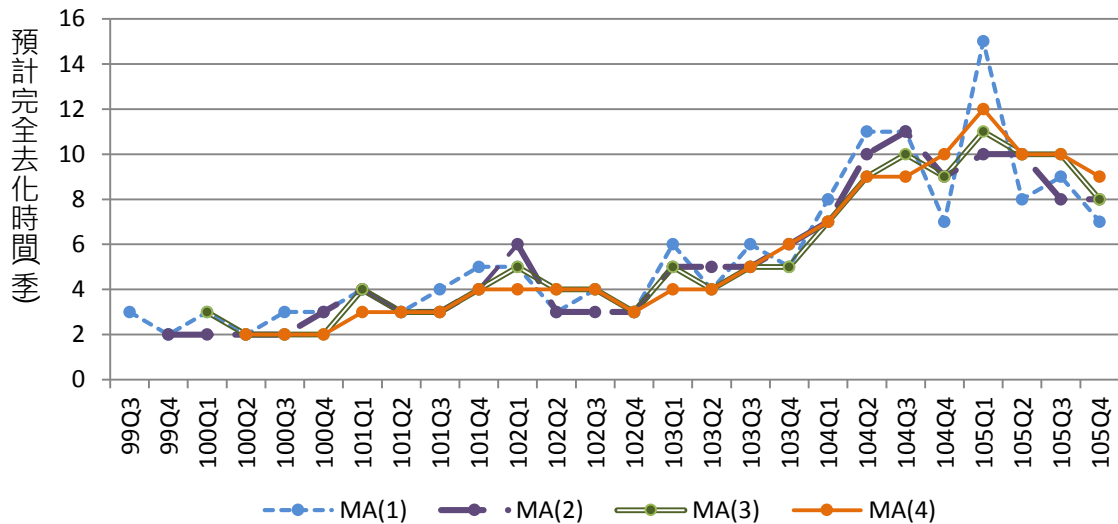


圖 65 不同移動平均季數計算之平均買賣移轉宅數下新建餘屋(待售)住宅預計完全去化時間折線圖

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

表76 新建餘屋(待售)住宅待售時間估算表

時間	新建餘屋(待售)住宅				平均買賣移轉宅數估算方式				預計完全去化時間(季)			
	宅數 (1)	買賣移轉 宅數1 ^{註1} (2)	買賣移轉 宅數2 ^{註2} (3)	買賣移轉 合計 (2)+(3) (4)	MA(1) (4)	MA(2) (5)	MA(3) (6)	MA(4) (7)	(1)/(4)	(1)/(5)	(1)/(6)	(1)/(7)
99Q2	25,352	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
99Q3	22,956	5,569	1,812	7,381	7,381	---	---	---	3.1	---	---	---
99Q4	23,919	6,346	5,594	11,940	11,940	9,661	---	---	2.0	2.5	---	---
100Q1	25,389	5,489	4,589	10,078	10,078	11,009	9,800	---	2.5	2.3	2.6	---
100Q2	22,642	7,623	4,351	11,974	11,974	11,026	11,331	10,343	1.9	2.1	2.0	2.2
100Q3	21,711	4,657	2,664	7,321	7,321	9,648	9,791	10,328	3.0	2.3	2.2	2.1
100Q4	21,247	3,821	3,058	6,879	6,879	7,100	8,725	9,063	3.1	3.0	2.4	2.3
101Q1	24,397	2,714	2,866	5,580	5,580	6,230	6,593	7,939	4.4	3.9	3.7	3.1
101Q2	21,945	5,775	2,464	8,239	8,239	6,910	6,899	7,005	2.7	3.2	3.2	3.1
101Q3	22,189	3,581	2,650	6,231	6,231	7,235	6,683	6,732	3.6	3.1	3.3	3.3
101Q4	22,714	3,517	742	4,259	4,259	5,245	6,243	6,077	5.3	4.3	3.6	3.7
102Q1	27,287	2,840	2,754	5,594	5,594	4,927	5,361	6,081	4.9	5.5	5.1	4.5
102Q2	25,556	5,642	4,022	9,664	9,664	7,629	6,506	6,437	2.6	3.3	3.9	4.0
102Q3	26,424	3,440	3,897	7,337	7,337	8,501	7,532	6,714	3.6	3.1	3.5	3.9
102Q4	27,838	3,530	5,746	9,276	9,276	8,307	8,759	7,968	3.0	3.4	3.2	3.5
103Q1	34,223	2,029	3,770	5,799	5,799	7,538	7,471	8,019	5.9	4.5	4.6	4.3
103Q2	33,785	3,896	4,093	7,989	7,989	6,894	7,688	7,600	4.2	4.9	4.4	4.4
103Q3	35,921	2,518	3,510	6,028	6,028	7,009	6,605	7,273	6.0	5.1	5.4	4.9
103Q4	38,241	2,997	4,018	7,015	7,015	6,522	7,011	6,708	5.5	5.9	5.5	5.7
104Q1	45,144	1,903	3,812	5,715	5,715	6,365	6,253	6,687	7.9	7.1	7.2	6.8
104Q2	52,149	2,339	2,430	4,769	4,769	5,242	5,833	5,882	10.9	9.9	8.9	8.9
104Q3	53,049	3,654	1,236	4,890	4,890	4,830	5,125	5,597	10.8	11.0	10.4	9.5
104Q4	55,586	3,975	4,049	8,024	8,024	6,457	5,894	5,850	6.9	8.6	9.4	9.5
105Q1	63,340	2,098	2,150	4,248	4,248	6,136	5,721	5,483	14.9	10.3	11.1	11.6
105Q2	68,118	5,019	3,928	8,947	8,947	6,598	7,073	6,527	7.6	10.3	9.6	10.4
105Q3	70,370	4,576	3,603	8,179	8,179	8,563	7,125	7,350	8.6	8.2	9.9	9.6
105Q4	73,523	5,640	4,396	10,036	10,036	9,108	9,054	7,853	7.3	8.1	8.1	9.4

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

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

第六章 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅與其他公務資料庫連結分析

第一節 所有權人持有住宅與低度使用住宅型態

一、家戶不動產持有狀況相關研究

財政部於 96 年度曾委託中華民國土地經濟學會進行「適用土地增值稅自用住宅用地優惠稅率次數限制之研究」，該報告書曾經委請財政部協助計算與提供國內民眾房屋持有情形統計，分析過程主要計算房屋所有權本人持有住宅、低度使用(用電)住宅狀況，分析成果可供初步判斷一戶擁有多屋的比例。

二、所有權人持有住宅、低度使用(用電)住宅分析

(一) 所有權人持有住宅有低度使用(用電)住宅計算方式

本案研究團隊自 99 年度「建立推估空屋資訊推估暨查核機制」委託資訊服務案即參考上述「適用土地增值稅自用住宅用地優惠稅率次數限制之研究」成果，除產製「持有住宅與持有低度使用(用電)住宅數」統計表外，尚針對持有 2 宅住宅以上情況者，計算屬於低度使用(用電)住宅的分布狀況。

本案參考前期研究案資料分析模式，由財政部財政資訊中心提供原始資料，由本案執行團隊至「財政部財政資訊中心監控室」執行資料統計並產出報表，所需資料表內容與分析步驟如下所示：

1. 住宅、低度使用(用電)住宅持有宅數計算所需之資料表

分析過程使用之資料表除財政部財政資訊中心提供之「房屋財產資料表」外，尚需本案之「低度使用(用電)住宅清冊」，透過上述兩個資料表結合，以辨識持有戶持有住宅數量與是否為低度使用(用電)住宅，資料表所需之欄位如下：

(1). 低度使用(用電)住宅清冊資料表

「低度使用(用電)住宅清冊」為本研究案自行產製之資料表，當中包含由「房屋稅籍資料」依「住宅使用面積」判定為「住宅」與利用「地址」欄位和「台電用電資料」勾稽後依「各

年度 11、12 月平均用電度數」判定其是否為「低度使用(用電)住宅」之資料。

表77 低度使用(用電)住宅清冊(含是否為低度使用(用電)指標)

欄位次序	欄位名稱	資料代碼
1	<i>HSN_TP</i>	縣市代號
2	<i>HOU_LOSN</i>	房屋稅籍編號
3	<i>Empty_type</i>	低度使用(用電)住宅指標

(2). 房屋財產資料表

本資料表包含全國房屋持有人之身分證字號或公司法人之統一編號與不動產持分等資訊內容。

表78 房屋財產資料表

欄位次序	欄位名稱	資料代碼
1	<i>IDN_BAN</i>	身分證號(統一編號)
2	<i>IDN_MK</i>	身分證號註記
3	<i>HSN_TP</i>	縣市代號
4	<i>HOU_LOSN</i>	房屋稅籍編號
5	<i>SHR_NMRT</i>	持分分子
6	<i>SHR_DNT</i>	持分分母
7	<i>OWNER_TP</i>	公私別

(3). 核定稅籍資料表

本資料庫包含綜合所得稅申報數據，利用房屋財產檔之身分證號(或統一編號)與本資料庫之個人 *IDN* 欄位合併兩個資料庫，依照申報之家戶資料進行後續分析。

表79 核定稅籍資料表

欄位次序	欄位名稱	資料代碼
1	<i>RFN</i>	結算檔案編號
2	<i>PERS_IDN</i>	個人 <i>IDN</i>
3	<i>ID_CD</i>	身份代號
4	<i>BORN_YR</i>	出生年度

2. 自然人持有「宅數」、「低度使用(用電)住宅」分析流程

- (1). 本案計算「家戶持有住宅數」及「家戶持有低度使用(用電)住宅數」之流程如下：
- (2). 將表 77「低度使用(用電)住宅清冊」，透過房屋稅籍號碼欄位(*HOU_LOSN*)與表 78 之「房屋財產資料表」合併，可篩選出在房屋財產資料中屬於「住宅使用」之房屋，並利用低度使用(用

電)住宅指標欄位確認是否為低度使用(用電)住宅。

- (3). 利用上述合併完成之資料表計算房屋持有人在各縣市各別持有之「住宅」數量與持有「低度使用(用電)住宅」數量。針對多人共同持分狀況以「多人持分共有的情況，以持分比例最大之房屋所有權人為主。」
- (4). 利用表 78「房屋財產資料表」之公私有別欄位(OWNER_TP)，確認其為房屋持有人類型，區分自然人、公法人及私法人。
- (5). 計算持有人持有住宅及低度使用(用電)住宅數量與比例，並進一步分析持有住宅與持有低度使用(用電)住宅之相對關係。

(二) 105 年度家戶持有低度使用(用電)住宅數統計結果

1. 「低度使用(用電)住宅清冊」、「房屋財產資料表」比對狀況

本研究於 106 年 9 月份前往財政部財政資訊中心監控室分析數據，將「低度使用(用電)住宅清冊」攜入財政部財政資訊中心監控室，並依「房屋稅籍編號」欄位與財政資訊中心提供之「房屋財產資料表」進行比對，爾後利用比對完成資料進行後續分析。

下表 80 為 99-105 年度(共 7 年度)資料比對狀況，99 年度資料比對率約為 97.5%；100 年度資料比對率則高達 99.6%；101 年度比對率則為 97.3%；102 年度比對率則為 96.6%；103 年度比對率則為 97.2%；104 年度比對率則為 97.3%；105 年度比對率則為 96.5%。

表 80 歷年「低度使用(用電)住宅清冊」與「房屋財產資料表」比對結果

年度	資料筆數 (1)	比對成功筆數(以稅號為計算基礎)			比對率(%) (4)/(1)
		公、私法人 (2)	自然人 (3)	總計 (2)+(3)=(4)	
99 年度	6,671,404	85,796	6,416,859	6,502,655	97.5
100 年度	6,534,386	93,217	6,414,630	6,507,847	99.6
101 年度	6,860,456	96,461	6,578,778	6,675,239	97.3
102 年度	6,976,340	94,486	6,644,367	6,738,853	96.6
103 年度	7,087,914	97,759	6,794,631	6,892,390	97.2
104 年度	7,223,064	108,412	6,922,458	7,030,870	97.3
105 年度	7,198,576	116,103	6,829,486	6,945,589	96.5

資料來源：本研究案自行整理

2. 自然人持有住宅、低度使用(用電)住宅統計結果

(1). 自然人持有「住宅宅數」依人數區分統計

表 81 為 100-105 年度六都自然人持有「住宅」人數統計表。

表81 100-105年度六都自然人持有「住宅宅數」依人數區分統計

縣市	1宅		2宅		3宅		4宅		5宅		5宅以上		總計
	人數 (1)	比例 (%) (1)/(7)	人數 (2)	比例 (%) (2)/(7)	人數 (3)	比例 (%) (3)/(7)	人數 (4)	比例 (%) (4)/(7)	人數 (5)	比例 (%) (5)/(7)	人數 (6)	比例 (%) (6)/(7)	
100年度													
全國	4,551,473	85.19	628,109	11.76	110,734	2.07	29,893	0.56	10,993	0.21	11,809	0.22	5,343,011
新北市	949,946	88.60	95,490	8.91	16,999	1.59	5,345	0.50	2,040	0.19	2,329	0.22	1,072,149
臺北市	568,956	87.06	66,628	10.20	11,818	1.81	3,508	0.54	1,271	0.19	1,352	0.21	653,533
臺中市	586,935	87.45	66,391	9.89	11,533	1.72	3,196	0.48	1,267	0.19	1,878	0.28	671,200
臺南市	393,928	88.61	41,894	9.42	6,186	1.39	1,448	0.33	541	0.12	582	0.13	444,579
高雄市	619,903	88.68	65,829	9.42	9,468	1.35	2,281	0.33	810	0.12	742	0.11	699,033
其餘縣市	1,431,805	79.43	291,877	16.19	54,730	3.04	14,115	0.78	5,064	0.28	4,926	0.27	1,802,517
101年度													
全國	4,622,426	84.79	654,645	12.01	118,384	2.17	32,001	0.59	11,815	0.22	12,458	0.23	5,451,729
新北市	971,966	88.36	99,707	9.06	18,141	1.65	5,623	0.51	2,129	0.19	2,411	0.22	1,099,977
臺北市	573,905	86.76	68,575	10.37	12,423	1.88	3,714	0.56	1,375	0.21	1,491	0.23	661,483
臺中市	629,792	88.98	62,093	8.77	10,210	1.44	2,890	0.41	1,103	0.16	1,663	0.23	707,751
臺南市	419,244	90.19	38,120	8.20	5,344	1.15	1,263	0.27	422	0.09	458	0.10	464,851
高雄市	678,938	90.13	61,990	8.23	8,733	1.16	2,049	0.27	766	0.10	800	0.11	753,276
其餘縣市	1,348,581	76.43	324,160	18.37	63,533	3.6	16,462	0.93	6,020	0.34	5,635	0.32	1,764,391
102年度													
全國	5,114,385	88.63	530,798	9.20	84,809	1.47	22,696	0.39	8,421	0.15	9,395	0.16	5,770,504
新北市	987,065	88.43	100,848	9.04	18,209	1.63	5,573	0.50	2,155	0.19	2,325	0.21	1,116,175
臺北市	578,387	86.82	68,966	10.35	12,436	1.87	3,631	0.55	1,354	0.20	1,409	0.21	666,183
臺中市	615,653	87.29	70,686	10.02	12,388	1.76	3,412	0.48	1,314	0.19	1,835	0.26	705,288
臺南市	408,506	88.67	43,247	9.39	6,281	1.36	1,491	0.32	566	0.12	596	0.13	460,687
高雄市	656,575	88.11	72,927	9.79	11,021	1.48	2,703	0.36	977	0.13	979	0.13	745,182
其餘縣市	1,868,199	89.95	174,124	8.38	24,474	1.18	5,886	0.28	2,055	0.1	2,251	0.11	2,076,989
103年度													
全國	5,235,397	88.63	546,388	9.25	85,408	1.45	22,271	0.38	8,174	0.14	9,364	0.16	5,907,002
新北市	1,018,845	88.26	106,062	9.19	18,971	1.64	5,689	0.49	2,227	0.19	2,529	0.22	1,154,323
臺北市	587,479	86.98	69,890	10.35	12,167	1.80	3,366	0.50	1,233	0.18	1,318	0.20	675,453
桃園市	487,911	89.54	46,437	8.52	7,162	1.31	1,910	0.35	696	0.13	794	0.15	544,910
臺中市	623,711	87.34	71,911	10.07	12,219	1.71	3,285	0.46	1,251	0.18	1,775	0.25	714,152
臺南市	414,689	88.71	43,931	9.40	6,263	1.34	1,483	0.32	513	0.11	579	0.12	467,458
高雄市	661,173	88.13	73,798	9.84	10,848	1.45	2,573	0.34	922	0.12	945	0.13	750,259
其餘縣市	1,441,589	90.07	134,359	8.40	17,778	1.11	3,965	0.25	1,332	0.08	1,424	0.09	1,600,447
104年度													
全國	5,326,528	88.56	559,333	9.30	87,929	1.46	22,706	0.38	8,353	0.14	9,432	0.16	6,014,281
新北市	1,025,895	88.18	107,614	9.25	19,361	1.66	5,773	0.50	2,224	0.19	2,523	0.22	1,163,390
臺北市	588,897	86.92	70,451	10.40	12,240	1.81	3,388	0.50	1,218	0.18	1,297	0.19	677,491
桃園市	498,207	89.44	47,922	8.60	7,436	1.34	1,908	0.34	730	0.13	796	0.14	556,999
臺中市	630,884	87.37	72,483	10.04	12,431	1.72	3,280	0.45	1,261	0.17	1,767	0.24	722,106
臺南市	417,413	88.69	44,296	9.41	6,344	1.35	1,501	0.32	529	0.11	567	0.12	470,650
高雄市	666,640	88.09	74,595	9.86	11,012	1.46	2,657	0.35	934	0.12	953	0.13	756,791
其餘縣市	1,498,592	89.91	141,972	8.52	19,105	1.15	4,199	0.25	1,457	0.09	1,529	0.09	1,666,854
105年度													
全國	5,265,249	88.64	549,448	9.25	86,001	1.45	22,186	0.37	8,120	0.14	9,073	0.15	5,940,077
新北市	1,010,629	88.25	105,726	9.23	18,780	1.64	5,540	0.48	2,115	0.18	2,353	0.21	1,145,143
臺北市	580,804	86.91	69,671	10.43	12,026	1.80	3,278	0.49	1,212	0.18	1,258	0.19	668,249
桃園市	492,408	89.50	47,168	8.57	7,231	1.31	1,901	0.35	710	0.13	763	0.14	550,181
臺中市	639,348	87.29	73,872	10.09	12,733	1.74	3,382	0.46	1,298	0.18	1,782	0.24	732,415
臺南市	421,097	88.72	44,593	9.39	6,382	1.34	1,479	0.31	539	0.11	562	0.12	474,652
高雄市	672,085	88.12	74,960	9.83	11,132	1.46	2,631	0.34	945	0.12	947	0.12	762,700
其餘縣市	1,448,878	90.18	133,458	8.31	17,717	1.10	3,975	0.25	1,301	0.08	1,408	0.09	1,606,737

資料來源：本研究案自行整理

(2). 持有「住宅宅數」與「低度使用(用電)住宅宅數」關聯性分析

100-105 年度全國各縣市「持有住宅數」及「持有低度使用(用電)住宅」之關係如下表 82、表 83 所示，表 82 的統計單位為人，表 83 則為比例計算結果。

參考 105 年度統計結果(表 82)，全國持有 1 宅住宅的自然人共計 4,423,787 人，當中屬低度使用(用電)住宅者 373,689 人，比例約為 7.79%(373,689÷4,423,787)；100-105 年度該數據皆為 7%-8% 波動，顯示大多數持有 1 住宅者皆被充份使用(比例為 $100\% - 7.79\% = 92.21\%$)。

常理推斷，同一自然人持有住宅越多者，當中屬低度使用(用電)住宅的可能性就越高。就一自然人持有 5 宅的住宅者而言，參考表 82，105 年度統計結果一自然人持有 5 住宅者共計 11,423 人，當中 5 宅皆非低度使用(用電)住宅者 5,819 人，比例為 50.94%(5,819÷11,423=50.94%)；反之，5 宅中至少 1 宅為低度使用(用電)住宅者比例高達 49.06%(100%-50.94%=49%)。

若進一步分析一自然人持有 5 住宅者，當中分別有 1 宅、2 宅、...、5 宅屬低度使用(用電)住宅的狀況。持有 5 住宅中有 1 宅為低度使用(用電)住宅者共計 3,216 人(比例：28.15%)；有 2 宅為低度使用(用電)住宅者共計 1,472 人(比例：12.89%)；有 3 宅為低度使用(用電)住宅者共計 638 人(比例：5.59%)；有 4 宅為低度使用(用電)住宅者共計 221 人(比例：1.93%)；5 宅皆為低度使用(用電)住宅者共計 57 人(比例：0.50%)。

比較 100-105 年度統計結果，整體而言，持有多住宅當中屬低度使用(用電)住宅之比例分布狀況各統計年度間大致相同，並無明顯之差異。

表82 100-105 年度自然人持有「住宅」與「低度使用(用電)住宅」宅數
關聯表-依持有宅數人數統計 單位：人

		持有「住宅數」類別						總計
		1宅	2宅	3宅	4宅	5宅	5宅以上	
持有「低度使用用電住宅數」類別	100年度							
	0宅	4,200,683	472,084	67,433	15,316	4,931	4,000	4,764,447
	1宅	350,790	142,808	33,213	9,323	3,310	3,112	542,556
	2宅	--	13,217	8,957	3,833	1,646	1,978	29,631
	3宅	--	--	1,131	1,179	745	1,139	4,194
	4宅	--	--	--	242	287	635	1,164
	5宅	--	--	--	--	74	365	439
	5宅以上	--	--	--	--	--	580	580
	總計	4,551,473	628,109	110,734	29,893	10,993	11,809	5,343,011
		101年度						
	0宅	4,247,014	491,322	72,631	16,697	5,347	4,363	4,837,374
	1宅	375,412	149,706	35,298	10,063	3,585	3,336	577,400
	2宅	--	13,617	9,291	3,918	1,791	2,095	30,712
	3宅	--	--	1,164	1,103	770	1,154	4,191
	4宅	--	--	--	220	261	613	1,094
	5宅	--	--	--	--	61	364	425
	5宅以上	--	--	--	--	--	533	533
	總計	4,622,426	654,645	118,384	32,001	11,815	12,458	5,451,729
		102年度						
	0宅	4,292,875	501,061	73,889	16,968	5,542	4,481	4,894,816
	1宅	381,049	147,541	34,752	9,961	3,551	3,361	580,215
	2宅	--	13,271	8,949	3,768	1,576	1,972	29,536
	3宅	--	--	1,080	1,078	763	1,117	4,038
	4宅	--	--	--	193	250	624	1,067
	5宅	--	--	--	--	67	337	404
	5宅以上	--	--	--	--	--	508	508
	總計	4,673,924	661,873	118,670	31,968	11,749	12,400	5,510,584
	103年度							
0宅	4,396,107	522,118	76,887	17,276	5,607	4,748	5,022,743	
1宅	381,254	148,745	34,165	9,525	3,365	3,284	580,338	
2宅	--	13,153	8,746	3,579	1,577	1,866	28,921	
3宅	--	--	987	1,055	660	1,030	3,732	
4宅	--	--	--	164	252	563	979	
5宅	--	--	--	--	66	339	405	
5宅以上	--	--	--	--	--	460	460	
總計	4,777,361	684,016	120,785	31,599	11,527	12,290	5,637,578	
	104年度							
0宅	4,458,663	537,687	79,685	18,108	5,827	4,829	5,104,799	
1宅	386,392	152,587	35,472	9,729	3,442	3,439	591,061	
2宅	--	13,444	9,026	3,517	1,623	1,925	29,535	
3宅	--	--	1,012	1,056	624	1,002	3,694	
4宅	--	--	--	174	260	566	1,000	
5宅	--	--	--	--	65	309	374	
5宅以上	--	--	--	--	--	464	464	
總計	4,845,055	703,718	125,195	32,584	11,841	12,534	5,730,927	
	105年度							
0宅	4,423,787	531,985	79,010	17,884	5,819	5,000	5,063,485	
1宅	373,689	145,824	33,864	9,010	3,216	3,115	568,718	
2宅	--	12,746	8,327	3,396	1,472	1,843	27,784	
3宅	--	--	1,009	996	638	928	3,571	
4宅	--	--	--	193	221	469	883	
5宅	--	--	--	--	57	314	371	
5宅以上	--	--	--	--	--	428	428	
總計	4,797,476	690,555	122,210	31,479	11,423	12,097	5,665,240	

資料來源：本研究案自行整理

表83 100-105 年度自然人持有「住宅」與「低度使用(用電)住宅」宅數
關聯表-依持有宅數人數之比例統計 單位：%

	持有「住宅數」類別						
	1 宅	2 宅	3 宅	4 宅	5 宅	5 宅以上	
持有「低度使用用電住宅數」類別	100 年度						
	0 宅	92.29	75.16	60.90	51.24	44.86	33.87
	1 宅	7.71	22.74	29.99	31.19	30.11	26.35
	2 宅	--	2.10	8.09	12.82	14.97	16.75
	3 宅	--	--	1.02	3.94	6.78	9.65
	4 宅	--	--	--	0.81	2.61	5.38
	5 宅	--	--	--	--	0.67	3.09
	5 宅以上	--	--	--	--	--	4.91
	總計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	101 年度						
	0 宅	91.88	75.05	61.35	52.18	45.26	35.02
	1 宅	8.12	22.87	29.82	31.45	30.34	26.78
	2 宅	--	2.08	7.85	12.24	15.16	16.82
	3 宅	--	--	0.98	3.45	6.52	9.26
	4 宅	--	--	--	0.69	2.21	4.92
	5 宅	--	--	--	--	0.52	2.92
	5 宅以上	--	--	--	--	--	4.28
	總計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	102 年度						
	0 宅	91.85	75.70	62.26	53.08	47.17	36.14
1 宅	8.15	22.29	29.28	31.16	30.22	27.10	
2 宅	--	2.01	7.54	11.79	13.41	15.90	
3 宅	--	--	0.91	3.37	6.49	9.01	
4 宅	--	--	--	0.60	2.13	5.03	
5 宅	--	--	--	--	0.57	2.72	
5 宅以上	--	--	--	--	--	4.10	
總計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
103 年度							
0 宅	92.02	76.33	63.66	54.67	48.64	38.63	
1 宅	7.98	21.75	28.29	30.14	29.19	26.72	
2 宅	--	1.92	7.24	11.33	13.68	15.18	
3 宅	--	--	0.82	3.34	5.73	8.38	
4 宅	--	--	--	0.52	2.19	4.58	
5 宅	--	--	--	--	0.57	2.76	
5 宅以上	--	--	--	--	--	3.74	
總計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
104 年度							
0 宅	92.03	76.41	63.65	55.57	49.21	38.53	
1 宅	7.97	21.68	28.33	29.86	29.07	27.44	
2 宅	--	1.91	7.21	10.79	13.71	15.36	
3 宅	--	--	0.81	3.24	5.27	7.99	
4 宅	--	--	--	0.53	2.20	4.52	
5 宅	--	--	--	--	0.55	2.47	
5 宅以上	--	--	--	--	--	3.70	
總計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
105 年度							
0 宅	92.21	77.04	64.65	56.81	50.94	41.33	
1 宅	7.79	21.12	27.71	28.62	28.15	25.75	
2 宅	--	1.85	6.81	10.79	12.89	15.24	
3 宅	--	--	0.83	3.16	5.59	7.67	
4 宅	--	--	--	0.61	1.93	3.88	
5 宅	--	--	--	--	0.50	2.60	
5 宅以上	--	--	--	--	--	3.54	
總計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	

資料來源：本研究案自行整理

第二節 整體開發及週邊地區低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分布狀況

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

自 102 年度起，承蒙內政部資訊中心協助，提供「全國門牌座標點位資料」供本案分析使用，經本案以門牌地址座標點位與房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料連結後，依照各縣市地方政府網站中對外公布之整體開發地區及所屬周邊都市計劃地區，可掌計算整體開發及週邊地區內住宅數量，進而分析低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅的分布狀況。

一、析範圍之選定與分析步驟

(一) 整體開發及週邊地區範圍說明

本案分析之 15 處整體開發及周邊地區為：

表84 本案分析之 15 個整體開發及週邊地區與所屬行政區整理

序號	整體開發及週邊地區	行政區
1	淡海新市鎮	新北市淡水區
2	淡水(竹圍)都市計劃地區	新北市淡水區
3	淡水都市計畫地區	新北市淡水區
4	三峽北大特區	新北市樹林區、新北市三峽區
5	新板橋車站特定專用區	新北市板橋區
6	新莊副都市中心市地重劃區	新北市新莊區
7	新莊頭前市地重劃區	新北市新莊區
8	林口新市鎮(住宅區部分)	新北市林口區、桃園市龜山區
9	高速鐵路桃園站(青埔)特定地區	桃園市大園區、桃園市中壢區
10	新竹縣斗崙都市計劃地區	新竹縣竹北市
11	新竹縣竹北都市計劃地區	新竹縣竹北市
12	高速鐵路新竹站(六家)特定地區	新竹縣竹北市
13	臺中市第七期市地重劃區	臺中市西屯區、臺中市南屯區
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	高雄市鼓山區
15	高雄市美術館特區	高雄市鼓山區

資料來源：本研究案自行整理

(二) 整體開發及週邊地區分析範圍彙整

本研究參考公務機關對外公布之整體開發及週邊地區範圍，利用 GIS 軟體，繪製 15 個整體開發及週邊地區範圍如圖 66、67、68 所示。

特此說明的是：「林口特定區都市計畫地區」範圍遼闊，橫跨新北市林口區、八里區與桃園市龜山區、蘆竹區；土地使用分區除住宅、商業、工業區外，尚包含面積廣泛之保護區，為聚焦分析範圍，本研究取中山高速公路南北兩側住宅區作為林口新市鎮的分析區域，詳細範圍可見圖 67(5)。

(三) 數據分析步驟

1. 對房屋稅籍住宅類數量資料與本案低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料，依照標準化地址欄位與全國門牌點位進行連結，取得住宅之座標點位與低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅之座標點位。
2. 以 GIS 軟體選定分析之整體開發及週邊地區內之房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅。
3. 計算整體開發及週邊地區內房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資訊。

(1).淡海、淡水、淡水(竹圍)



(2).三峽北大特區



(3).新板橋車站特定專用區



(4).新莊副都市中心、頭前重劃區



圖66 本案分析之 15 個整體開發及週邊地區範圍圖(一)

圖中紫色：機關、學校用地；綠色：公園、綠地

整體開發及週邊地區範圍資料來源：新北市政府城鄉發展局；臺中市、高雄市政府地政局；新竹縣政府；交通部高速鐵路工程局

(5).林口新市鎮(住宅區部分)



(6).高速鐵路桃園(青埔)特定專用區



(7).竹北、竹北(斗崙地區)、高速鐵路新竹站(六家)特定專用區



圖67 本案分析之 15 個整體開發及週邊地區範圍圖(二)

圖中紫色：機關、學校用地；綠色：公園、綠地

整體開發及週邊地區範圍資料來源：新北市政府城鄉發展局；臺中市、高雄市政府地政局；新竹縣政府；交通部高速鐵路工程局

(8).臺中市第七期市地重劃區



(9).凹子底(農十六)、美術館區



圖68 本案分析之 15 個整體開發及週邊地區範圍圖(三)

圖中紫色：機關、學校用地；綠色：公園、綠地

整體開發及週邊地區範圍資料來源：新北市政府城鄉發展局；臺中市、高雄市政府地政局；新竹縣政府；交通部高速鐵路工程局

二、分析範圍內低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分布狀況

(一) 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據結果

下表 85 為 105 年度研究案整體開發及週邊地區分析結果彙整表，表格中除彙整本案分析之 15 個整體開發及週邊地區內低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據分析結果外，尚包含個整體開發及週邊地區所屬行政區低度使用(用電)住宅比例，除此之外，屋齡 5 年內低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分析結果亦包含其中。

分析結果發現 15 個整體開發及週邊地區，以「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」、「新莊副都市中心市地重劃區」、「新莊頭前市地重劃區」與「淡海新市鎮」與所屬行政區低度使用(用電)住宅比例差距較大(新莊區低度使用(用電)住宅比率為 6.75%，低於新莊副都市中心市地重劃區的 32.3%、新莊頭前市地重劃區的 24.2%；中壢區、大園區低度使用(用電)住宅比率為 12.78%、15.07%，低於高速鐵路桃園站(青埔)特定區的 44.7%；淡水區低度使用(用電)住宅比率為 14.56% 低於淡海新市鎮的 23.6%)。

再者，屋齡 5 年內低度使用(用電)住宅比例均較未考慮屋齡因素下之低度使用(用電)住宅比例高，屋齡 5 年內低度使用(用電)住宅比例較高的整體開發地區有「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」、「高雄市美術館區」、「高雄市凹子底農業區(農十六)」、「新莊副都市中心市地重劃區」、「新板橋車站特定專用區」，低度使用(用電)住宅比率分別為 56.5%、43.2%、42.8%、42.7% 與 42.5%。

新建餘屋(待售)住宅部分宅數較高的有「淡海新市鎮」、「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」、「新竹縣斗崙都市計畫區」與「林口新市鎮」，分別為 1,903 宅、1,411 宅、1,223 宅與 1,211 宅。比率部分則以「臺中市第七期市地重劃區」、「高雄市凹子底農業區(農十六)」較高，比例為 26.9%、25.7%。

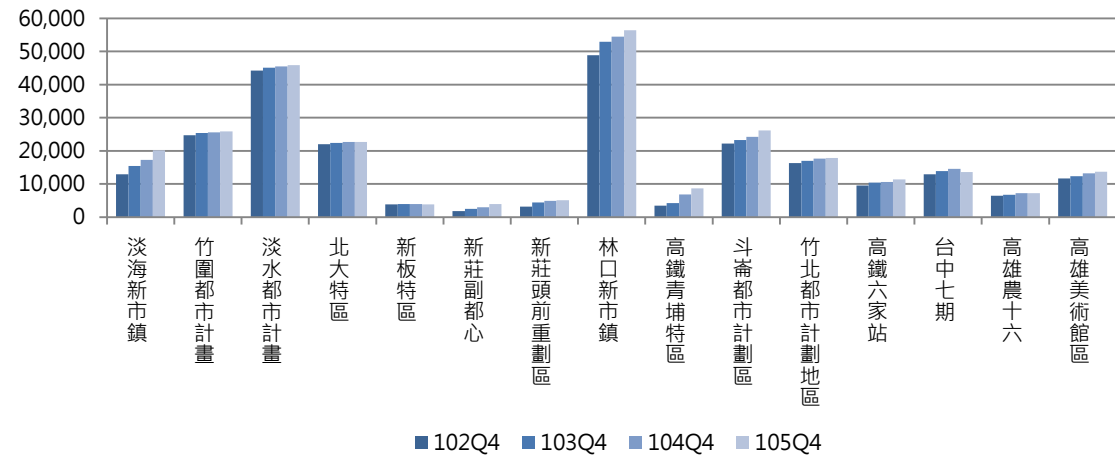
表85 105年度第4季整體開發及週邊地區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算結果

序號	整體開發及週邊地區	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	房屋稅籍 住宅類數量 (5年內) (2)	低度使用 (用電)住宅 宅數 (3)	低度使用 (用電)住宅 比率 (%) (3)/(1)	低度使用 (用電)住宅 宅數 (5年內) (4)	低度使用 (用電)住宅 比率 (%) (4)/(2)	新建餘屋 (待售)住宅 宅數 (5年內) (5)	新建餘屋 (待售)住宅 比率 (%) (5)/(2)	所屬行政區 低度使用(用電)住宅 比率(%) (105年度11、12月份)
1	淡海新市鎮	20,114	11,282	4,750	23.6	3,664	32.5	1,903	16.9	
2	淡水竹圍都市計畫	25,847	1,916	2,663	10.3	520	27.1	242	12.6	(淡水區)14.56
3	淡水都市計畫	45,870	2,207	6,227	13.6	490	22.2	107	4.8	
4	三峽北大特區	22,698	2,494	2,351	10.4	568	22.8	276	11.1	(樹林區)6.22 (三峽區)9.00
5	新板橋車站特定專用區	3,871	153	370	9.6	65	42.5	21	13.7	(板橋區)5.66
6	新莊副都市中心市地重劃區	3,922	2,797	1,268	32.3	1,195	42.7	446	15.9	
7	新莊頭前市地重劃區	5,098	4,825	1,234	24.2	1,217	25.2	613	12.7	(新莊區)6.75
8	林口新市鎮	56,418	10,229	6,741	11.9	3,241	31.7	1,211	11.8	(林口區)13.44 (龜山區)12.14
9	高速鐵路桃園站(青埔)特定區	8,642	6,265	3,862	44.7	3,537	56.5	1,411	22.5	(大園區)15.07 (中壢區)12.78
10	新竹縣斗崙都市計畫區	26,162	6,935	3,779	14.4	2,440	35.2	1,223	17.6	
11	新竹縣竹北都市計畫地區	17,801	2,310	1,390	7.8	317	13.7	296	12.8	(竹北市)12.95
12	高速鐵路新竹站(六家)特定區	11,349	3,943	1,658	14.6	1,161	29.4	679	17.2	
13	臺中市第七期市地重劃區	13,629	2,830	2,187	16.0	839	29.6	762	26.9	(西屯區)10.34 (南屯區)8.83
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	7,215	1,472	1,085	15.0	630	42.8	379	25.7	
15	高雄市美術館區	13,706	3,207	2,192	16.0	1,387	43.2	651	20.3	(鼓山區)12.31
	總計	282,342	62,865	41,757	14.8	21,271	33.8	10,220	16.3	

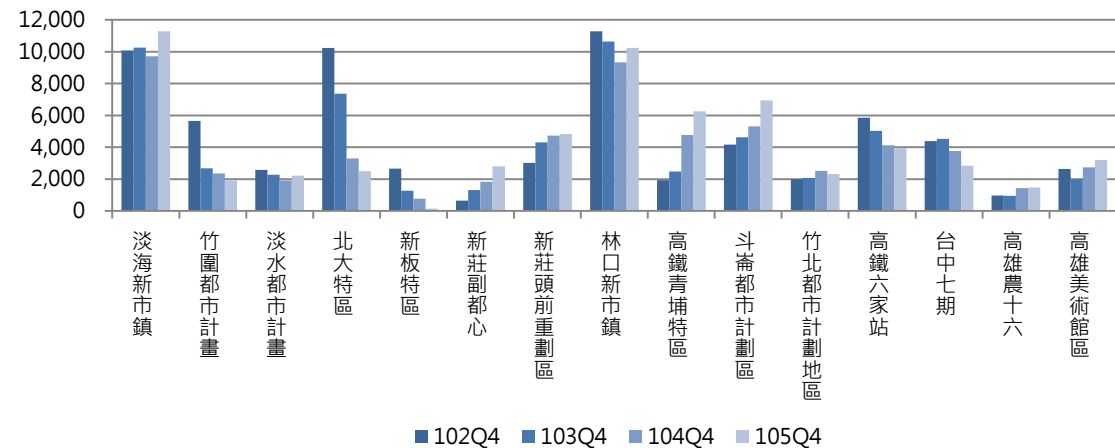
資料來源：本研究案自行整理

(二) 102-105 年度整體開發及週邊地區房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅數據比較**1. 房屋稅籍住宅類量(宅數)**

	102Q4	103Q4	104Q4	105Q4
1 淡海新市鎮	12,899	15,388	17,251	20,114
2 淡水竹圍都市計畫	24,663	25,367	25,612	25,847
3 淡水都市計畫	44,205	45,078	45,512	45,870
4 三峽北大特區	22,045	22,421	22,646	22,698
5 新板橋車站特定專用區	3,832	3,873	3,876	3,871
6 新莊副都市中心市地重劃區	1,753	2,424	2,953	3,922
7 新莊頭前市地重劃區	3,144	4,432	4,847	5,098
8 林口新市鎮	48,883	52,979	54,449	56,418
9 高速鐵路桃園站特定區	3,427	4,251	6,839	8,642
10 新竹縣斗崙都市計畫區	22,205	23,303	24,236	26,162
11 新竹縣竹北市計畫地區	16,320	17,001	17,672	17,801
12 高速鐵路新竹站特定區	9,510	10,356	10,555	11,349
13 臺中市第七期市地重劃區	12,928	13,859	14,563	13,629
14 高雄市凹子底農業區(農十六)	6,410	6,731	7,200	7,215
15 高雄市美術館區	11,701	12,294	13,168	13,706

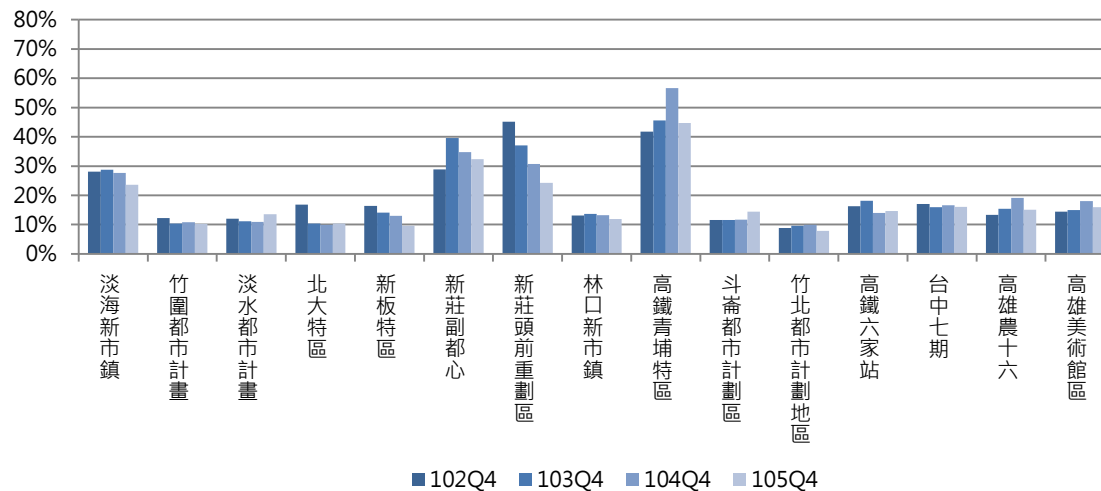
**2. 房屋稅籍住宅類量(5 年內)(宅數)**

	102Q4	103Q4	104Q4	105Q4
1 淡海新市鎮	10,080	10,257	9,719	11,282
2 淡水竹圍都市計畫	5,661	2,683	2,349	1,916
3 淡水都市計畫	2,587	2,277	1,917	2,207
4 三峽北大特區	10,241	7,362	3,293	2,494
5 新板橋車站特定專用區	2,651	1,276	767	153
6 新莊副都市中心市地重劃區	644	1,315	1,833	2,797
7 新莊頭前市地重劃區	3,023	4,311	4,726	4,825
8 林口新市鎮	11,280	10,636	9,327	10,229
9 高速鐵路桃園站特定區	1,935	2,476	4,778	6,265
10 新竹縣斗崙都市計畫區	4,167	4,619	5,312	6,935
11 新竹縣竹北市計畫地區	1,988	2,083	2,516	2,310
12 高速鐵路新竹站特定區	5,863	5,028	4,130	3,943
13 臺中市第七期市地重劃區	4,397	4,528	3,754	2,830
14 高雄市凹子底農業區(農十六)	975	958	1,425	1,472
15 高雄市美術館區	2,646	1,998	2,729	3,207



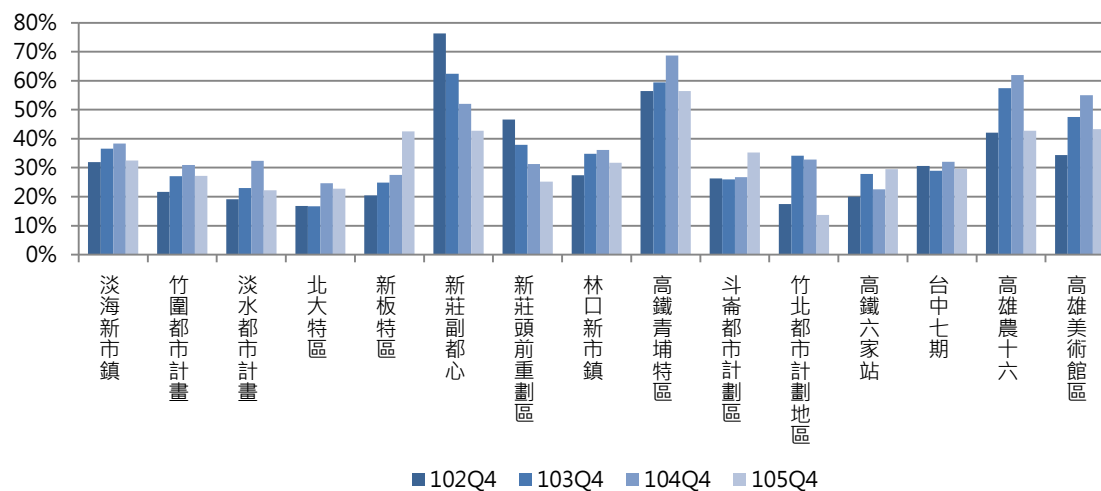
3. 低度使用(用電)住宅(比例)

	102Q4	103Q4	104Q4	105Q4
1 淡海新市鎮	28.1	28.7	27.6	23.6
2 淡水竹圍都市計畫	12.2	10.4	10.9	10.3
3 淡水都市計畫	12.0	11.2	10.9	13.6
4 三峽北大特區	16.8	10.4	10.0	10.4
5 新板橋車站特定專用區	16.3	14.1	13.0	9.6
6 新莊副都市中心市地重劃區	28.8	39.6	34.7	32.3
7 新莊頭前市地重劃區	45.2	37.0	30.7	24.2
8 林口新市鎮	13.1	13.7	13.2	11.9
9 高速鐵路桃園站特定區	41.8	45.6	56.7	44.7
10 新竹縣斗崙都市計畫區	11.6	11.6	11.7	14.4
11 新竹縣竹北市計畫地區	8.8	9.6	10.0	7.8
12 高速鐵路新竹站特定區	16.3	18.1	13.9	14.6
13 臺中市第七期市地重劃區	17.1	16.0	16.7	16.0
14 高雄市凹子底農業區(農十六)	13.3	15.4	19.1	15.0
15 高雄市美術館區	14.4	15.0	18.0	16.0



4. 低度使用(用電)住宅(5年內)(比例)

	102Q4	103Q4	104Q4	105Q4
1 淡海新市鎮	31.9	36.5	38.4	32.5
2 淡水竹圍都市計畫	21.7	27.0	30.9	27.1
3 淡水都市計畫	19.1	22.9	32.4	22.2
4 三峽北大特區	16.8	16.7	24.7	22.8
5 新板橋車站特定專用區	20.4	24.8	27.5	42.5
6 新莊副都市中心市地重劃區	76.4	62.4	52.0	42.7
7 新莊頭前市地重劃區	46.7	37.9	31.2	25.2
8 林口新市鎮	27.4	34.8	36.2	31.7
9 高速鐵路桃園站特定區	56.4	59.4	68.7	56.5
10 新竹縣斗崙都市計畫區	26.3	26.0	26.7	35.2
11 新竹縣竹北市計畫地區	17.5	34.2	32.8	13.7
12 高速鐵路新竹站特定區	20.0	27.8	22.5	29.4
13 臺中市第七期市地重劃區	30.6	28.9	32.1	29.6
14 高雄市凹子底農業區(農十六)	42.1	57.5	62.0	42.8
15 高雄市美術館區	34.4	47.5	55.0	43.2



5. 新建餘屋(待售)住宅

表86 105 年度第 1 季至第 4 季整體開發及週邊地區內新建餘屋(待售)住宅分布狀況

項次	整體開發及週邊地區	住宅存量	105Q1 新建餘屋		105Q2 新建餘屋		105Q3 新建餘屋		105Q4 新建餘屋	
		(5 年內)	宅數	(%)	宅數	(%)	宅數	(%)	宅數	(%)
		(1)	(2)	(2)/(1)	(3)	(3)/(1)	(4)	(4)/(1)	(5)	(5)/(1)
1	淡海新市鎮	11,282	1,497	13.3	1,315	11.7	1,564	13.9	1,903	16.9
2	淡水竹圍都市計畫	1,916	282	14.7	262	13.7	256	13.4	242	12.6
3	淡水都市計畫	2,207	131	5.9	102	4.6	110	5.0	107	4.8
4	三峽北大特區	2,494	292	11.7	282	11.3	278	11.1	276	11.1
5	新板橋車站特定專用區	153	22	14.4	22	14.4	22	14.4	21	13.7
6	新莊副都市中心市地重劃區	2,797	291	10.4	440	15.7	410	14.7	446	15.9
7	新莊頭前市地重劃區	4,825	679	14.1	630	13.1	575	11.9	613	12.7
8	林口新市鎮	10,229	1,175	11.5	1,228	12.0	1,156	11.3	1,211	11.8
9	高速鐵路桃園站特定區	6,265	1,287	20.5	1,423	22.7	1,466	23.4	1,411	22.5
10	新竹縣斗崙都市計畫區	6,935	985	14.2	1,029	14.8	1,418	20.4	1,223	17.6
11	新竹縣竹北都市計畫地區	2,310	343	14.8	335	14.5	315	13.6	296	12.8
12	高速鐵路新竹站特定區	3,943	594	15.1	645	16.4	648	16.4	679	17.2
13	臺中市第七期市地重劃區	2,830	704	24.9	717	25.3	755	26.7	762	26.9
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	1,472	390	26.5	374	25.4	356	24.2	379	25.7
15	高雄市美術館區	3,207	708	22.1	660	20.6	582	18.1	651	20.3
	總計	62,865	9,380	14.9	9,464	15.1	9,911	15.8	10,220	16.3

註：新建餘屋(待售)住宅比例 = 新建餘屋(待售)住宅 ÷ 屋齡 5 年內之房屋稅籍住宅類數量

表87 102年度第4季至105年度第4季整體開發及週邊地區內新建餘屋(待售)住宅分布狀況

整體開發邊地區	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4
1 淡海新市鎮	265	340	316	345	417	665	722	1,158	1,456	1,497	1,315	1,564	1,903
2 淡水竹圍都市計畫	183	279	309	310	299	308	307	309	284	282	262	256	242
3 淡水都市計畫	39	41	41	43	44	47	53	52	52	131	102	110	107
4 三峽北大特區	272	386	365	361	343	322	297	307	372	292	282	278	276
5 新版橋車站特定專用區	138	133	129	121	105	99	94	93	83	22	22	22	21
6 新莊副都市中心市地重劃區	27	59	54	55	229	233	239	232	240	291	440	410	446
7 新莊頭前市地重劃區	373	566	572	587	554	665	706	782	753	679	630	575	613
8 林口新市鎮	606	677	786	936	1,043	1,222	1,283	1,172	1,152	1,175	1,228	1,156	1,211
9 高速鐵路桃園站特定區	245	316	298	341	353	688	770	845	943	1,287	1,423	1,466	1,411
10 新竹縣斗崙都市計劃區	332	346	385	412	512	580	657	797	808	985	1,029	1,418	1,223
11 新竹縣竹北市都市計劃地區	51	76	63	80	93	95	202	200	303	343	335	315	296
12 高速鐵路新竹站特定區	509	564	594	593	547	606	552	538	548	594	645	648	679
13 臺中市第七期市地重劃區	244	287	360	334	361	419	392	522	616	704	717	755	762
14 高雄市凹子底農業區(農十六)	71	97	75	243	251	244	235	224	207	390	374	356	379
15 高雄市美術館區	359	288	488	561	515	642	656	638	676	708	660	582	651
總計	3,714	4,455	4,835	5,322	5,666	6,835	7,165	7,869	8,493	9,380	9,464	9,911	10,220

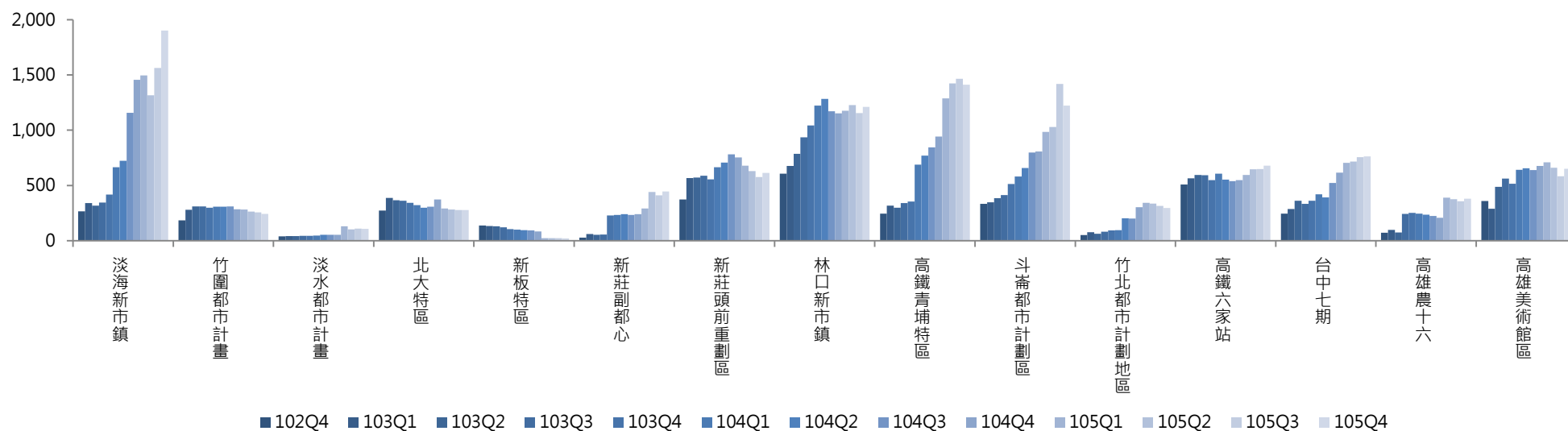


圖69 102年度第4季至105年度第4季整體開發及週邊地區內新建餘屋(待售)住宅數長條圖

第三節 低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析

一、戶役政資料取得內容與分析結果

下表 88 為 105 年度第 4 季房屋稅籍資料、105 年度第 4 季戶役政資料、105 年度第 4 季住宅資料(有用電資訊)與 105 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅資料人數、地址數量彙整。

105 年度第 4 季房屋稅籍資料中地址數量為 10,157,181 筆，其中符合住宅定義者(住宅面積占總面積大於 0.5)8,44,017 筆，105 年度第 4 季戶役政資料有人設籍地址數為 6,892,225 筆，房屋稅籍、戶役政資料比對成功的資料筆數為 6,488,043 筆，房屋稅籍、戶役政資料之勾稽率為 94.14%(6,488,043÷6,892,225)。

表 88 105 年度第 4 季房屋稅籍、戶役政資料取得內容與初步分析彙整

資料庫名稱	地址數	地址數 (住宅)	設籍率 (%)
稅籍資料(105 年度第 4 季)	10,157,181	8,447,017	
	人數	地址數 (設籍)	
戶役政資料(105 年度第 4 季)	23,544,708	6,892,225	
住宅資料(有用電資訊)(105 年度第 4 季)		7,198,576	
新建餘屋(待售)住宅(105 年度第 4 季)		73,523	
與戶役政資料勾稽完成			
住宅資料(有用電、設籍資訊)		5,463,251	75.89
新建餘屋(待售)住宅(有設籍資訊)		18,656	25.37

資料來源：本研究案自行整理

二、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析

(一) 低度使用(用電)住宅部分

本研究計算設籍與否住宅之低度使用(用電)住宅比例，嘗試探討設籍與否與住宅是否閒置之關係。

參考表 88 數據，105 年度第 4 季具有用電資訊之 7,198,576 筆住宅資料中，有人設籍者 5,463,251 筆(設籍比率為 75.89%)，無人設籍者 1,735,325 筆(比率為 24.11%)。研究團隊分別計算有無設籍住宅之低度

使用(用電)比例，下表 89 為分析結果。

表 89 數據發現，有設籍住宅低度使用(用電)住宅比例為 6.41%，較 105 年度全國低度使用(用電)住宅比例(10.22%)約低 4 個百分點；而無設籍住宅低度使用(用電)住宅比例為 22.24%，高出全國水準。

表89 是否設籍住宅低度使用(用電)住宅比例計算結果

台電、稅籍、戶役政資料庫勾稽狀態	資料筆數	低度使用(用電)住宅比例(%)
台電、稅籍勾稽成功	7,198,576	10.22
台電、稅籍、戶役政勾稽成功(有設籍住宅)	5,463,251	6.41
台電、稅籍、戶役政未勾稽成功(無設籍住宅)	1,735,325	22.24

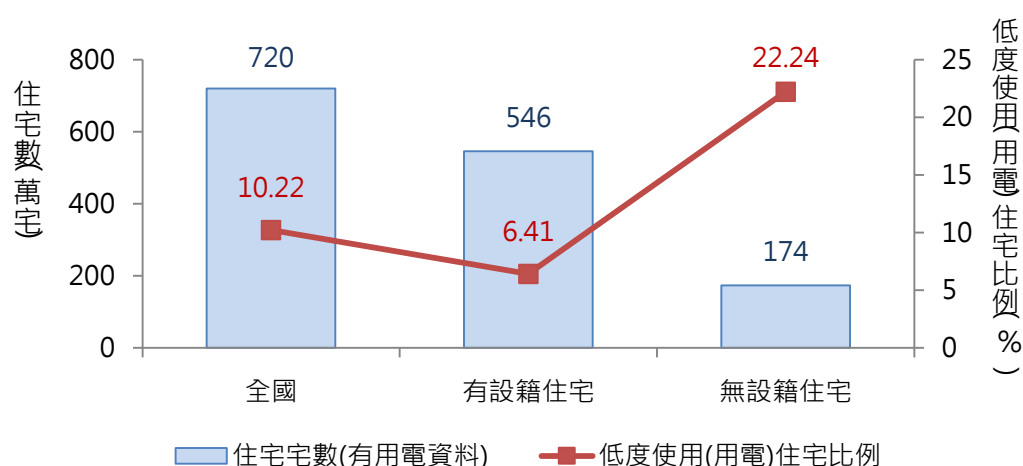


圖70 住宅設籍與否低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

資料來源：本研究案自行整理

(二) 新建餘屋(待售)住宅部分

參考表 88 數據，105 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅為 73,523 宅，經與 105 年度第 4 季戶役政資料依標準化地址欄位進行比對，有人設籍者 18,656 宅(設籍率為 25.37%)，無人設籍者 54,876 宅。

研究團隊進一步分析設籍與否新建餘屋(待售)住宅「屋齡」、「權利人類別」二屬性之差異如下表 90 所示：

由表 90 數據發現，有人設籍者以屋齡 2 年(含)數量相對較多，無人設籍者則以屋齡 1 年(含)內數量最多，爾後隨屋齡增加而呈現逐步下降的狀況。

若就權利人類別屬性而言，無論是否設籍，均以非上市上櫃建設公司持有戶數最高，其次是上市上櫃建設公司持有部分。

表90 是否設籍新建餘屋(待售)住宅屋齡、權利人類別屬性分析結果

有人設籍之新建餘屋(待售)住宅屬性			
屋齡	次數	權利人類別	次數
屋齡 1 年(含)內	3,923	上市上櫃建設公司	1,358
屋齡 1 - 2 年(含)	5,984	非上市上櫃建設公司	15,049
屋齡 2 - 3 年(含)	3,232	建築相關產業	541
屋齡 3 - 4 年(含)	4,008	自然人	1,288
屋齡 4 - 5 年(含)	1,509	其他私法人	420
總計	18,656	總計	18,656
無人設籍之新建餘屋(待售)住宅屬性			
屋齡	次數	權利人類別	次數
屋齡 1 年(含)內	27,745	上市上櫃建設公司	3,517
屋齡 1 - 2 年(含)	12,918	非上市上櫃建設公司	44,934
屋齡 2 - 3 年(含)	7,874	建築相關產業	1,399
屋齡 3 - 4 年(含)	4,431	自然人	3,206
屋齡 4 - 5 年(含)	1,899	其他私法人	1,811
總計	54,867	總計	54,867

資料來源：本研究案自行整理

第七章 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據 發布方式與數據內容

第一節 研究成果對外發布方式

本研究自 101 年度起即透過「內政部不動產資訊平臺」對外發布各項數據研究結果，截至 105 年度研究案為止，共計 5 次對外發布研究成果。

105 年度研究案於 106 年 8 月 25 日透過內政部不動產資訊平臺對外發布 105 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅、105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數據。

一、研究成果對外發布頻率

本研究案「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」統計結果之產製、發布期程須配合不同公務資料庫之取得時程。本案使用資料庫類型共計台電用電資料、房屋稅籍資料、地籍資料、門牌點位資料、戶役政資料 5 種。

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

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

二、透過「內政部不動產資訊平臺」對外發布研究成果

(一) 統計資訊簡冊

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

統計資訊簡冊中除「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」資訊外，尚提供「計算方式與名詞解釋」、「常見問題與回應」。

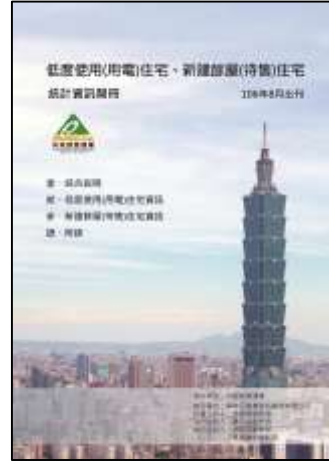


圖71 統計資訊簡冊(106年8月出刊)

內政部不動產資訊平臺網址：<http://pip.moi.gov.tw>

(二) 透過內政部不動產資訊平臺查詢鄉鎮市區宅數、比例資訊

101 年度委託服務案執行期間，承蒙「內政部不動產資訊平臺」管理團隊 - 鴻維科技股份有限公司協助，建立透過「內政部不動產資訊平臺」對外發布研究成果之管道。下圖 72 為內政部不動產資訊平臺之操作頁面，有關數據成果可於「低度及待售住宅頁籤」查詢取得。



圖72 內政部不動產資訊平臺「低度及待售住宅」頁籤內容

內政部不動產資訊平臺網址：<http://pip.moi.gov.tw>

三、研究成果對外發布內容

本研究以歷年、全國、各縣市、各鄉鎮市區「低度使用(用電)住宅」宅數、比例與「新建餘屋(待售)住宅」宅數統計結果為對外發布之主要內容。

配合前述「統計資訊簡冊」或「內政部不動產資訊平臺」兩種發布管道，提供不同細緻程度的資訊內容，各項數據發布內容如下：

(一) 「統計資訊簡冊」發布內容

「統計資訊簡冊」包含歷年、全國、各縣市、主要鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數、比例與新建餘屋(待售)住宅數之統計結果。

文字說明部分除前述新聞稿之綜合說明外，尚包含各項名詞定義與計算方式，此外，常見問題與回應亦一併載明其中。

特此說明的是，本研究案「主要鄉鎮市區」之認定方式係以六都中，105 年度底人口數超過 10 萬人之鄉鎮市區為主。

(二) 「內政部不動產資訊平臺」發布內容

透過「內政部不動產資訊平臺」對外發布資訊內容包含歷年、全國、各縣市、各鄉鎮市區「低度使用(用電)住宅」宅數、比例與「新建餘屋(待售)住宅」宅數統計結果。

「統計資訊簡冊」與「統計名詞說明」之 *pdf* 電子檔案，亦一併提供下載連結於查詢網頁中。

(二) 聯合報

中華民國一〇六年八月二十六日 星期六

聯合報

新建餘屋逾7萬間

近7年新高 新北1.4萬間最多 桃園、高雄次之 買方觀望 賣壓沉重



營建署昨公布去年第四季新建餘屋以新北市最多；而新北行政區又以淡水最多。圖為淡水新市鎮。
本報資料照片

【記者潘姿羽／台北報導】隨著房市走緩，營建署昨天公布全台新建餘屋數量也衝上近七年新高，去年第四季全國新建餘屋高達七點三萬間，又以新北市一點四萬間最多，桃園市一點二萬間次之，賣壓日益沉重。

【新建餘屋住宅】是房地產銷售向觀望，導致去化速度愈趨緩慢。料、房屋稅籍資料與台電用電資料。營建署分析各縣市新建餘屋的走勢，指出新北市因為推案量大，新登記且有銷售可能性的住宅，視為新建餘屋住宅總數維持較高數量；桃園市也從二〇一五年第四季起大幅增加，相較之下，台北市、台南市、代表供給眾多，賣壓可能愈大。

營建署統計指出，二〇一〇年第四季起至二〇一三年第四季，全國新建餘屋維持在二點五萬間上下，但二〇一四年第一季開始增加，到了去年第四季，來到七點三萬間的新高點。進一步觀察去年第四季全國各縣市的新建餘屋數量，前三多的縣市分別為新北市、桃園市、高雄，均超過一萬間，台中市為八二五〇間，台北市、台南市則分別為四八七八間與三七七九間。

去年空屋率微降 雲嘉南偏高

【記者潘姿羽／台北報導】營建署統計顯示，去年全台仍有八十六點二萬間的空屋，空屋率雖較上年微降，仍有百分之十點二的水準；雙北市因賣壓較大，人口外流的情況不如中部縣市嚴重，空屋率僅百分之七到七點一，明顯低於全國。

觀察去年六都空屋情況，新北市空屋數量最多，達一萬八千八百間；但以空屋率來說，台北市百分之六點八二最高，新北市百分之七點六次之，其餘四都空屋率均落在全國平均值一成上下，以桃園市最高，達百分之十一點四。

營建署官員表示，空屋包含新建餘屋，因此推案量大的地方，多少會反映在空屋率上，但畢竟新建餘屋只是空屋的一部分，觀察全國各縣市空屋情況，可以看到在賣壓較多的縣市，空屋率較低，如雙北市有許多工作機會，磁吸效應明顯，空屋率仍較上季略減〇點一三個百分點。

二、網路媒體部分

表91 網站新聞標題彙整(截至 106 年 9 月底統計結果)

網路媒體	新聞標題
工商時報	全臺空屋率 10.22% 近 8 年次低
udn 房地產	去年空屋率微降 雲嘉南偏高
	新建待售餘屋年增 3 成 這裡最多
自由時報	全臺空屋率 10.2% 高達 86.3 萬宅
經濟日報	空屋率微降 北市 6.8%最低
MyGoNews 不動產網路新聞	內政部：全臺空屋比率為 10.22%，達 86.29 萬戶
住展房屋網	低度使用住宅比例持平 新北市空屋最多
好房網 News	餘屋多、利率低 房市仍消化不良
NOWnews 今日新聞	名家論壇》徐佳馨 / 空屋的迷思

資料來源：本研究案自行整理

第八章 結論

第一節 本案研究成果

- (一) 完成 105 年度 11、12 月份全國各縣市、各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅計算與屬性分析。
- (二) 完成 97 年度至 105 年度 11、12 月份全國各縣市低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析。
- (三) 完成 105 年度第 1 季至 105 年度第 4 季全國各縣市、各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅篩選與屬性分析。
- (四) 完成 99 年度第 2 季至 105 年度第 4 季共 27 季全國各縣市、新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析。
- (五) 完成 105 年低度使用(用電)住宅、105 年第 1 季至 105 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅空間尺度至「村里」之分析結果，並提供數據資料供內政部不動產資訊平臺產製空間分布圖資使用。
- (六) 比較 105 年度第 4 季六都主要鄉鎮市區「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」間的比例關係。
- (七) 完成不同用電度數標準下、連續 2 至 12 個月低度使用(用電)住宅數量變化與當期、長期特性之差異。
- (八) 完成個人持有住宅、低度使用(用電)住宅狀況分析。
- (九) 分析「整體開發區域內」低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況與低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析。
- (十) 對外發布 105 年低度使用(用電)住宅、105 年第 1 季至 105 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅數據成果。

第二節 研究成果概述

(一) 97 年度至 105 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果彙整

表92 105 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	1,552,780	118,067	7.60	嘉義縣	170,056	24,077	14.16
臺北市	890,039	60,682	6.82	屏東縣	281,385	31,220	11.10
桃園市	801,821	91,752	11.44	臺東縣	85,144	12,039	14.14
臺中市	992,133	96,132	9.69	花蓮縣	128,465	17,893	13.93
臺南市	668,730	66,941	10.01	澎湖縣	31,844	3,736	11.73
高雄市	1,034,668	110,956	10.72	基隆市	162,713	19,583	12.04
宜蘭縣	181,951	28,791	15.82	新竹市	166,999	17,869	10.70
新竹縣	194,732	22,781	11.70	嘉義市	104,895	12,843	12.24
苗栗縣	190,297	24,124	12.68	金門縣	19,712	3,281	16.64
彰化縣	390,092	45,919	11.77	連江縣	2,652	411	15.50
南投縣	162,169	20,257	12.49	全國	8,447,017	862,965	10.22
雲林縣	233,740	33,611	14.38				

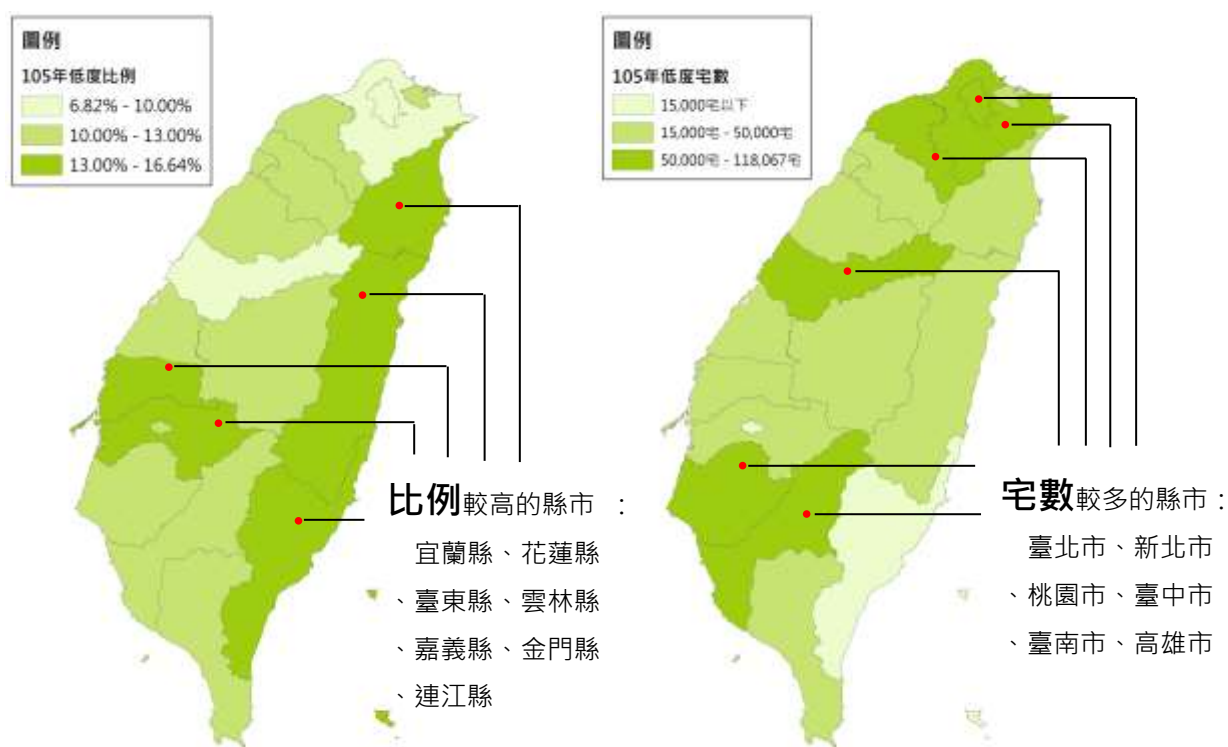


圖73 105 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

全國 22 個縣市低度使用(用電)住宅比例較高的縣市為金門縣、宜蘭縣、連江縣、雲林縣、嘉義縣、臺東縣、花蓮縣；低度使用(用電)住宅數較高縣市為新北市、高雄市與臺中市。

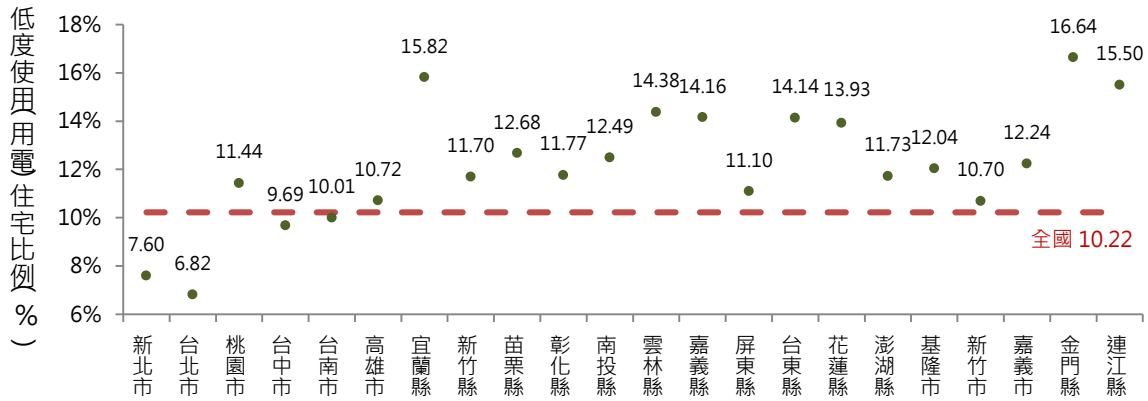


圖 74 105 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況

資料來源：本研究案研究成果

下圖 75 為 97 年至 105 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖，低度使用(用電)住宅比例由 97 年度的 11.52% 逐漸降低至 100 年度的 10.15%，101 年度上升至 10.63%，102 年度緩降至 10.50%，103 年亦緩降至 10.30%，104 年則緩升至 10.35%，105 年度則緩降至 10.22%。

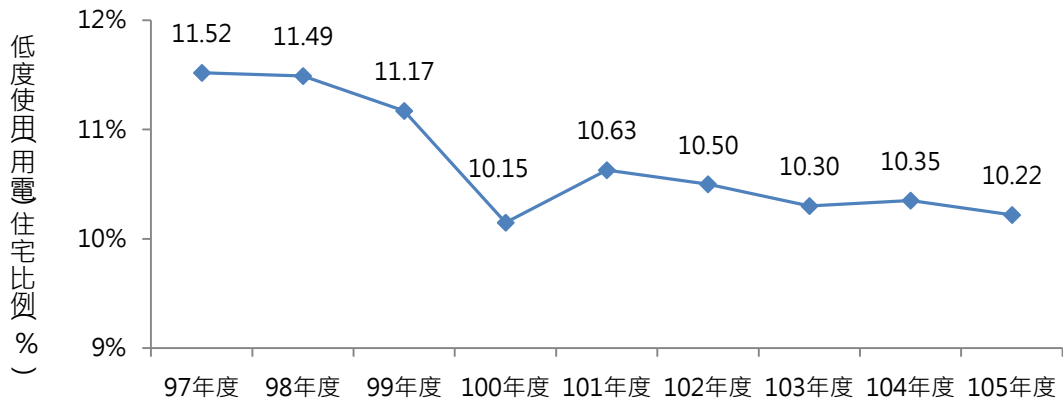


圖 75 97-105 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖

資料來源：本研究案研究成果

(二) 99 年度第 2 季至 105 年度第 4 季共 27 季新建餘屋(待售)住宅篩選結果彙整

現已完成 99 年度第 2 季至 105 年度第 4 季共 27 季新建餘屋(待售)住宅篩選成果，整體新建餘屋(待售)住宅宅數由 100 年度第 4 季的 2.1

萬宅逐步上升至 103 年度第 4 季之 3.8 萬宅，自 104 年度起上升幅度增加，至 105 年度第 4 季時已達 7.4 萬宅水準，數量分布如下圖 76 所示。

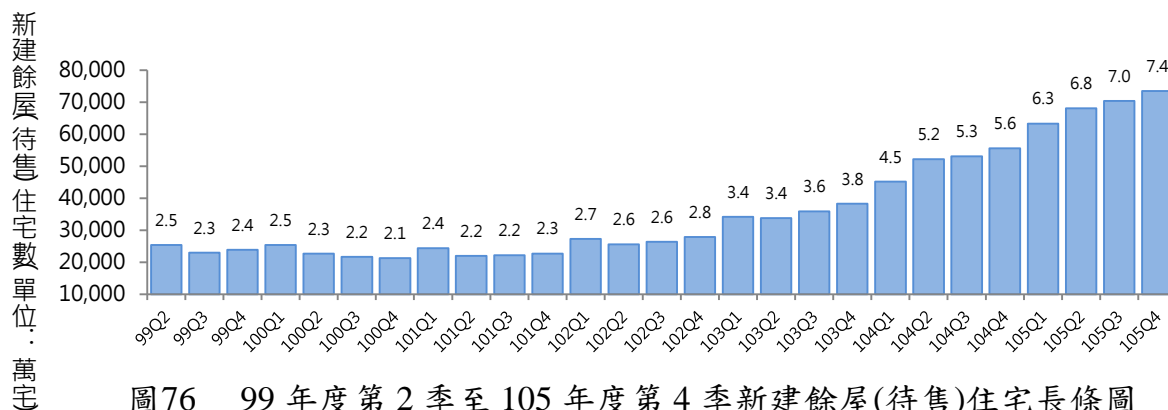


圖76 99 年度第 2 季至 105 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅長條圖

資料來源：本研究案研究成果

(三) 細緻化空間分析尺度至村里

本研究由「房屋稅籍資料」出發，利用房屋稅籍中文主檔資料表之地址欄位，依村、里之關鍵字切割房屋所屬之村里，參考內政部戶政司之「村里代碼」與「內政部國土測繪中心」網站下載之「村里界圖(TWD97 經緯度)」內記載之村里資訊，計算全國 7,851 個村里之低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數與比例，未來建議可透過住宅 e-Map 呈現數據成果，初步供內部查詢使用。

(四) 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析結果

1. 歷年低度使用(用電)住宅新增、去化分析結果

分析結果顯示，當季低度使用(用電)住宅保留至下一季的部分皆於 63%-69% 間波動，亦即約 6、7 成之低度使用(用電)住宅會保留至下一年度；新增與去化的部分多於 35% 間上下波動。

2. 六都各行政區低度使用(用電)住宅分析結果(以臺北市為例)

臺北市各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例之散佈圖，其中，萬華區、中正區、中山區、北投區屬於目前低度使用(用電)住宅比例相對高且增加部分亦相對較高的行政區。而信義區、松山區、內湖區、士林區、大安區、文山區則屬於目前低度使用(用電)住宅比例相對較低而增加部分相對較高的行政區。

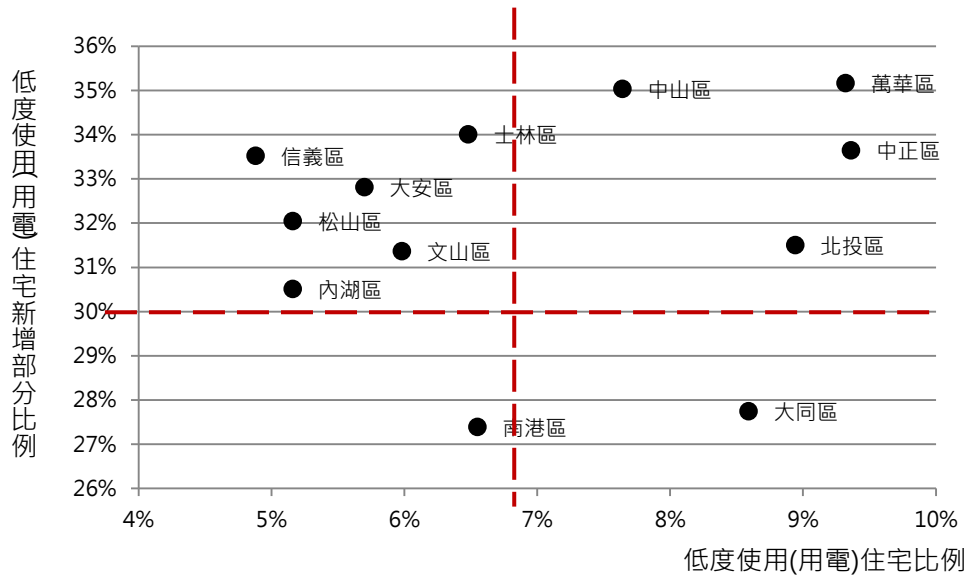


圖77 臺北市低度使用(用電)住宅比例與新增部分比例散布圖

3. 歷年新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析結果

分析結果顯示，季末存量去化比例緩步下降，由 100 年第 2 季之 30.02% 下降至 104 第 1 季之 4.98%，105 年度則維持在 7%-8% 水準。

當季增量的去化比例波動較大，由 104 年第 4 季的 16.49% 逐步上升至 105 年度第 3 季的 31.97%。

4. 歷年新建餘屋(待售)住宅待售時間估算結果

分析結果顯示，完全去化所需時間呈現逐漸上升趨勢，由 99 年度新建餘屋(待售)住宅數據產製之初約 2 至 3 季可完全去化完畢，到目前需要 7.3 至 9.4 季方可完全去化的狀況。

(五) 結合其他公務資料庫分析結果

1. 個人持有住宅、低度使用(用電)住宅狀況分析結果

依 105 年度專案統計結果顯示，持有 5 宅者而言，5 宅皆非低度使用(用電)住宅的比例為 50.94%，也就是說有 49.06% 的比例至少有 1 宅為低度使用(用電)住宅。分析結果呈現出持有越多住宅者，當中出現低度使用(用電)住宅的可能性就越高。

2. 整體開發及週邊地區低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分布狀況

(1). 低度使用(用電)住宅分析結果

102-105 年度分析結果顯示，15 個整體開發及週邊地區中，以「淡海新市鎮」、「新莊副都市中心市地重劃區」、「新莊頭

前市地重劃區」、「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」低度使用(用電)住宅比例相對較高。

屋齡 5 年內低度使用(用電)住宅比例則以「新莊副都市中心市地重劃區」、「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」、「高雄市凹子底農業區(農十六)」、「高雄市美術館區」比例高。

(2). 新建餘屋(待售)住宅分析結果

新建餘屋(待售)住宅部分則以「淡海新市鎮」、「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」、「新竹縣斗崙都市計劃地區」逐季宅數增幅較大，此外「林口新市鎮」、「高鐵六家站」、「臺中市七期」與「高雄市美術館區」新建餘屋(待售)住宅數相對較多的地區。

3. 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析結果

(1). 低度使用(用電)住宅部分

分機結果顯示，有設籍住宅低度使用(用電)住宅比例為 6.41%，較 105 年度全國低度使用(用電)住宅比例(10.22%)約低 4 個百分點；而無設籍住宅低度使用(用電)住宅比例為 22.24%，高出全國水準。

(2). 新建餘屋(待售)住宅部分

105 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅為 73,523 宅，當中有人設籍者 18,656 宅(設籍率為 25.37%)，無人設籍者 54,876 宅。

新建餘屋(待售)住宅「屋齡」、「權利人類別」二屬性設籍與否之差異，有人設籍者以屋齡 2 年(含)數量相對較多，無人設籍者則以屋齡 1 年(含)內數量最多。若就權利人類別屬性而言，無論是否設籍，均以非上市上櫃建設公司持有戶數最高，其次是上市上櫃建設公司持有部分。

(六) 對外發布本案研究成果

本研究於 106 年 8 月 25 日透過內政部不動產資訊平臺對外發布數據結果，截至 106 年度 8 月 26 日為止，計有 3 家報紙(自由時報、聯合報、經濟日報)與 8 網路媒體共計 12 則新聞報導本案研究成果。

第三節 本案建議

(一) 取得不動產買賣過程之「契稅課徵資料」以掌握市場房屋的交易類型

不動產買賣需課徵契稅，故契稅資料掌握最具真實的住宅市場交易現況。本案建議，未來本案持續推動時可向財政部申請取得，並分析契稅資料，並依據住宅之屋齡進行分析，了解住宅市場上主要買賣的類型，以及新屋、中古屋住宅流動性之比例。然後可進一步再與各地區新屋、中古屋之低度使用住宅比例進行比較分析，了解各地區住宅市場流動性與低度使用之關聯性。

(二) 分析低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅去化時間與房屋價格間的關係

不動產實價登錄制度自 101 年度 8 月份起迄今已實施約 5 個年度，現已累計相當數量之不動產價格資訊。本案建議未來可嘗試將不動產實價登錄資料與本案低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料結合，進一步分析低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅宅數、分布與房屋交易價格之間的關聯性。

(三) 建議本案可盡早與主計總處商討，如何促進低度使用住宅資料與 109 年人口及住宅普查資料建立關聯

人口及住宅普查每 10 年進行一次調查，且為國內最穩定調查空閒住宅之調查。目前主計總處已經開始著手準備規劃 109 年之人口及住宅之調查。本案建議為促進低度使用住宅與空閒住宅或空屋能夠有更全面之比對，建議應由營建署邀請主計總處商討，未來人口及住宅普查對空閒住宅之調查方式，調查成果與低度使用住宅勾稽比對進行之可行性進行商討，並納入後續普查或本案後續辦理工作項目中。

(四) 定期產製「整體開發及周邊地區」低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據，定期提供給有關主管機關作為新訂或擴大都市計畫的參考依據

附件

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

附件表 1. 97、98、99 年度低度使用(用電)住宅計算結果

時間 / 縣市	97 年度 11、12 月份			98 年度 11、12 月份			99 年度 11、12 月份		
	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(%)
全國	7,730,985	890,731	11.52	7,839,347	900,431	11.49	7,923,721	884,978	11.17
新北市	1,396,591	115,792	8.29	1,428,806	120,829	8.46	1,455,223	123,733	8.50
臺北市	835,341	63,970	7.66	851,716	69,352	8.14	862,007	71,118	8.25
桃園市	699,209	91,157	13.04	709,636	91,352	12.87	717,845	85,376	11.89
臺中市	906,834	110,139	12.15	917,530	111,195	12.12	925,288	108,098	11.68
臺南市	625,073	74,626	11.94	629,385	73,619	11.70	631,975	69,791	11.04
高雄市	955,677	118,490	12.40	965,922	116,438	12.05	972,879	111,550	11.47
宜蘭縣	164,827	28,814	17.48	166,973	28,805	17.25	168,201	27,795	16.52
新竹縣	159,176	17,520	11.01	163,796	18,701	11.42	166,772	18,277	10.96
苗栗縣	172,140	20,286	11.78	174,269	21,099	12.11	175,720	20,902	11.90
彰化縣	361,700	49,195	13.60	364,965	48,948	13.41	372,351	48,867	13.12
南投縣	154,216	21,423	13.89	154,965	20,390	13.16	155,648	20,499	13.17
雲林縣	221,093	34,011	15.38	222,856	34,139	15.32	224,032	33,920	15.14
嘉義縣	161,765	24,686	15.26	162,636	24,461	15.04	163,322	24,542	15.03
屏東縣	266,116	32,716	12.29	267,635	32,115	12.00	267,583	31,346	11.71
臺東縣	81,521	13,008	15.96	81,873	12,659	15.46	82,561	12,551	15.20
花蓮縣	124,424	20,265	16.29	124,939	19,129	15.31	125,296	18,765	14.98
澎湖縣	30,537	3,654	11.97	30,724	3,614	11.76	30,916	3,673	11.88
基隆市	153,942	21,194	13.77	155,463	21,430	13.78	157,044	21,882	13.93
新竹市	142,715	14,032	9.83	145,586	15,257	10.48	149,350	16,109	10.79
嘉義市	102,836	13,892	13.51	103,248	14,863	14.40	102,654	13,986	13.62
金門縣	13,093	1,558	11.90	14,195	1,722	12.13	14,796	1,911	12.92
連江縣	2,159	303	14.03	2,229	314	14.09	2,258	287	12.71

附件二：105 年度第 1 季至第 3 季新建餘屋(待售)住宅屬性分析結果

一、105 年度第 1 季屬性分析結果

附件表2. 105 年度第 1 季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「權利人類別」區分統計

縣市 / 權利人 類別	本國私法人					自然人	屋齡 5 年以下 (105Q1) 新建餘屋 (待售)住宅
	建商		建築相 關產業	其他 私法人	本國 私法人小計		
	上市、上櫃 建設公司	非上市、上 櫃建設公司					
	(1)	(2)	(3)	(4)	(1)+(2)+(3)+(4)		
新北市	722	10,090	324	283	11,419	1,320	12,739
臺北市	382	2,389	663	247	3,681	838	4,519
桃園市	415	8,742	203	146	9,506	455	9,961
臺中市	479	6,441	141	297	7,358	428	7,786
臺南市	93	3,334	55	52	3,534	92	3,626
高雄市	904	9,201	76	565	10,746	101	10,847
宜蘭縣	18	774	33	39	864	132	996
新竹縣	8	2,858	67	87	3,020	192	3,212
苗栗縣	0	1,480	6	49	1,535	32	1,567
彰化縣	0	1,517	27	63	1,607	167	1,774
南投縣	0	385	13	11	409	46	455
雲林縣	0	575	7	75	657	107	764
嘉義縣	0	491	9	32	532	32	564
屏東縣	0	626	4	20	650	290	940
臺東縣	0	50	0	1	51	23	74
花蓮縣	0	262	1	17	280	51	331
澎湖縣	0	0	0	1	1	15	16
基隆市	63	226	29	1	319	53	372
新竹市	32	1,707	164	78	1,981	113	2,094
嘉義市	0	275	1	4	280	30	310
金門縣	0	255	1	6	262	131	393
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
總計	3,116	51,678	1,824	2,074	58,692	4,648	63,340

附件表3. 105年度第1季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」區分統計

縣市	屋齡1年 (含)內	屋齡1~ 2年(含)	屋齡2~ 3年(含)	屋齡3~ 4年(含)	屋齡4~ 5年(含)	合計
新北市	5,164	2,932	2,240	1,580	823	12,739
臺北市	1,708	970	885	492	464	4,519
桃園市	5,394	1,946	1,832	511	278	9,961
臺中市	3,920	1,325	1,646	766	129	7,786
臺南市	1,764	566	620	302	374	3,626
高雄市	4,670	3,929	1,745	358	145	10,847
宜蘭縣	513	258	95	79	51	996
新竹縣	1,423	684	431	355	319	3,212
苗栗縣	954	136	261	81	135	1,567
彰化縣	785	235	348	256	150	1,774
南投縣	222	89	86	27	31	455
雲林縣	305	233	72	101	53	764
嘉義縣	207	148	50	30	129	564
屏東縣	454	217	214	37	18	940
臺東縣	38	19	4	7	6	74
花蓮縣	166	53	43	33	36	331
澎湖縣	6	3	3	1	3	16
基隆市	201	46	57	38	30	372
新竹市	865	252	342	372	263	2,094
嘉義市	126	65	31	69	19	310
金門縣	227	68	30	42	26	393
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	29,112	14,174	11,035	5,537	3,482	63,340

附件表4. 105 年度第 1 季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「面積」區分統計

縣市	20 坪(含) 以下	20 坪 ~ 40 坪(含)	40 坪 ~ 60 坪(含)	60 坪 ~ 100 坪(含)	100 坪 以上	合計
新北市	2,996	6,755	2,020	868	100	12,739
臺北市	1,394	1,903	762	360	100	4,519
桃園市	1,646	5,582	1,254	1,116	363	9,961
臺中市	766	2,761	1,902	1,874	483	7,786
臺南市	97	244	1,740	1,179	366	3,626
高雄市	2,341	4,530	1,739	1,758	479	10,847
宜蘭縣	249	117	306	283	41	996
新竹縣	260	1,232	1,054	605	61	3,212
苗栗縣	205	592	386	346	38	1,567
彰化縣	89	73	899	617	96	1,774
南投縣	18	29	199	189	20	455
雲林縣	58	51	327	275	53	764
嘉義縣	213	24	249	64	14	564
屏東縣	305	42	267	308	18	940
臺東縣	5	4	19	42	4	74
花蓮縣	17	8	80	197	29	331
澎湖縣	4	6	4	2	0	16
基隆市	49	190	62	67	4	372
新竹市	313	858	491	326	106	2,094
嘉義市	24	4	137	107	38	310
金門縣	220	119	44	9	1	393
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	11,269	25,124	13,941	10,592	2,414	63,340

附件表5. 105年度第1季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「總樓層」區分統計

縣市	3樓以下	4樓、5樓	6樓～12樓	13樓以上	合計
新北市	144	445	2,764	9,386	12,739
臺北市	30	331	1,688	2,470	4,519
桃園市	196	1,540	2,598	5,627	9,961
臺中市	748	2,548	964	3,526	7,786
臺南市	926	2,401	98	201	3,626
高雄市	439	1,492	499	8,417	10,847
宜蘭縣	575	157	174	90	996
新竹縣	307	902	291	1,712	3,212
苗栗縣	268	621	347	331	1,567
彰化縣	641	1,126	6	1	1,774
南投縣	204	241	10	0	455
雲林縣	467	297	0	0	764
嘉義縣	225	311	28	0	564
屏東縣	412	378	150	0	940
臺東縣	64	10	0	0	74
花蓮縣	108	203	20	0	331
澎湖縣	9	7	0	0	16
基隆市	55	106	130	81	372
新竹市	105	409	403	1,177	2,094
嘉義市	82	228	0	0	310
金門縣	310	27	56	0	393
連江縣	0	0	0	0	0
總計	6,315	13,780	10,226	33,019	63,340

二、105 年度第 2 季屬性分析結果

附件表 6. 105 年度第 2 季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「權利人類別」區分統計

縣市 / 權利人 類別	本國私法人					自然人	屋齡 5 年以下 (105Q2) 新建餘屋 (待售)住宅
	建商		建築相 關產業	其他 私法人	本國 私法人小計		
	上市、上櫃 建設公司	非上市、上 櫃建設公司					
	(1)	(2)	(3)	(4)	(1)+(2)+(3)+(4)		
新北市	790	10,045	264	252	11,351	1,268	12,619
臺北市	462	2,396	687	329	3,874	869	4,743
桃園市	1,843	9,151	171	135	11,300	439	11,739
臺中市	474	6,500	149	301	7,424	433	7,857
臺南市	82	3,060	123	56	3,321	97	3,418
高雄市	992	10,492	75	551	12,110	101	12,211
宜蘭縣	18	740	33	44	835	137	972
新竹縣	59	2,948	64	82	3,153	159	3,312
苗栗縣	0	1,596	28	49	1,673	30	1,703
彰化縣	0	1,503	26	54	1,583	165	1,748
南投縣	0	388	13	8	409	50	459
雲林縣	0	629	5	76	710	105	815
嘉義縣	0	514	7	26	547	32	579
屏東縣	0	582	4	17	603	289	892
臺東縣	0	58	0	7	65	21	86
花蓮縣	0	326	1	37	364	51	415
澎湖縣	0	0	0	1	1	14	15
基隆市	56	1,511	38	1	1,606	53	1,659
新竹市	32	1,767	150	77	2,026	94	2,120
嘉義市	0	275	1	3	279	30	309
金門縣	0	294	1	5	300	147	447
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
總計	4,808	54,775	1,840	2,111	63,534	4,584	68,118

附件表7. 105年度第2季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」區分統計

縣市	屋齡1年 (含)內	屋齡1~ 2年(含)	屋齡2~ 3年(含)	屋齡3~ 4年(含)	屋齡4~ 5年(含)	合計
新北市	4,291	3,578	2,463	1,450	837	12,619
臺北市	1,675	1,322	671	708	367	4,743
桃園市	6,506	2,572	1,382	1,038	241	11,739
臺中市	3,346	1,878	1,329	1,075	229	7,857
臺南市	1,268	887	561	359	343	3,418
高雄市	5,638	4,075	1,839	531	128	12,211
宜蘭縣	365	364	101	88	54	972
新竹縣	1,384	795	416	402	315	3,312
苗栗縣	877	326	270	66	164	1,703
彰化縣	543	481	318	228	178	1,748
南投縣	162	157	84	34	22	459
雲林縣	273	244	141	90	67	815
嘉義縣	201	192	34	37	115	579
屏東縣	296	330	199	47	20	892
臺東縣	41	29	7	6	3	86
花蓮縣	219	93	25	49	29	415
澎湖縣	2	6	3	1	3	15
基隆市	1,447	79	72	38	23	1,659
新竹市	479	695	339	230	377	2,120
嘉義市	106	86	21	63	33	309
金門縣	278	62	40	37	30	447
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	29,397	18,251	10,315	6,577	3,578	68,118

附件表8. 105 年度第 2 季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「面積」區分統計

縣市	20 坪(含) 以下	20 坪 ~ 40 坪(含)	40 坪 ~ 60 坪(含)	60 坪 ~ 100 坪(含)	100 坪 以上	合計
新北市	2,952	6,824	1,936	835	72	12,619
臺北市	1,538	1,909	867	351	78	4,743
桃園市	1,980	6,972	1,355	1,084	348	11,739
臺中市	793	2,801	1,931	1,848	484	7,857
臺南市	118	243	1,585	1,102	370	3,418
高雄市	2,929	5,326	1,744	1,741	471	12,211
宜蘭縣	246	113	304	270	39	972
新竹縣	282	1,263	1,062	637	68	3,312
苗栗縣	212	637	438	378	38	1,703
彰化縣	88	75	893	603	89	1,748
南投縣	17	29	221	172	20	459
雲林縣	53	50	348	313	51	815
嘉義縣	213	24	249	80	13	579
屏東縣	302	43	241	284	22	892
臺東縣	5	4	23	50	4	86
花蓮縣	34	7	94	240	40	415
澎湖縣	4	6	4	1	0	15
基隆市	546	778	262	68	5	1,659
新竹市	330	909	455	326	100	2,120
嘉義市	18	4	140	107	40	309
金門縣	259	135	43	10	0	447
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	12,919	28,152	14,195	10,500	2,352	68,118

附件表9. 105年度第2季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「總樓層」區分統計

縣市	3樓以下	4樓、5樓	6樓～12樓	13樓以上	合計
新北市	138	429	2,689	9,363	12,619
臺北市	30	328	1,808	2,577	4,743
桃園市	180	1,515	2,754	7,290	11,739
臺中市	789	2,479	1,043	3,546	7,857
臺南市	863	2,215	94	246	3,418
高雄市	408	1,392	588	9,823	12,211
宜蘭縣	560	152	172	88	972
新竹縣	293	901	333	1,785	3,312
苗栗縣	300	677	398	328	1,703
彰化縣	627	1,114	6	1	1,748
南投縣	204	246	9	0	459
雲林縣	509	306	0	0	815
嘉義縣	234	317	28	0	579
屏東縣	378	364	150	0	892
臺東縣	73	13	0	0	86
花蓮縣	126	254	35	0	415
澎湖縣	9	6	0	0	15
基隆市	48	108	144	1,359	1,659
新竹市	97	398	415	1,210	2,120
嘉義市	82	227	0	0	309
金門縣	363	27	57	0	447
連江縣	0	0	0	0	0
總計	6,311	13,468	10,723	37,616	68,118

三、105 年度第 3 季屬性分析結果

附件表 10. 105 年度第 3 季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「權利人類別」區分統計

縣市 / 權利人 類別	本國私法人					自然人	屋齡 5 年以下 (105Q3) 新建餘屋 (待售)住宅
	建商		建築相 關產業	其他 私法人	本國 私法人小計		
	上市、上櫃 建設公司	非上市、上 櫃建設公司					
	(1)	(2)	(3)	(4)	(1)+(2)+(3)+(4)		
新北市	660	9,996	292	283	11,231	1,275	12,506
臺北市	509	2,626	565	334	4,034	846	4,880
桃園市	1,737	10,259	163	161	12,320	410	12,730
臺中市	581	6,277	158	296	7,312	426	7,738
臺南市	157	3,401	106	57	3,721	95	3,816
高雄市	936	10,585	74	550	12,145	101	12,246
宜蘭縣	18	786	33	42	879	131	1,010
新竹縣	56	3,409	69	103	3,637	148	3,785
苗栗縣	0	1,816	20	47	1,883	39	1,922
彰化縣	0	1,470	25	54	1,549	179	1,728
南投縣	0	411	13	6	430	50	480
雲林縣	0	655	5	73	733	103	836
嘉義縣	0	430	7	25	462	32	494
屏東縣	0	584	4	20	608	314	922
臺東縣	0	79	0	7	86	22	108
花蓮縣	0	334	1	30	365	50	415
澎湖縣	0	0	0	1	1	14	15
基隆市	54	1,602	29	1	1,686	47	1,733
新竹市	30	1,726	139	86	1,981	92	2,073
嘉義市	0	439	1	2	442	25	467
金門縣	0	315	1	16	332	134	466
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
總計	4,738	57,200	1,705	2,194	65,837	4,533	70,370

附件表11. 105年度第3季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」區分統計

縣市	屋齡1年 (含)內	屋齡1~ 2年(含)	屋齡2~ 3年(含)	屋齡3~ 4年(含)	屋齡4~ 5年(含)	合計
新北市	4,167	3,733	2,410	1,521	675	12,506
臺北市	1,869	1,341	683	707	280	4,880
桃園市	7,374	2,616	1,469	1,081	190	12,730
臺中市	2,704	2,249	1,437	1,042	306	7,738
臺南市	1,637	1,052	511	412	204	3,816
高雄市	5,651	3,195	2,635	600	165	12,246
宜蘭縣	330	422	108	91	59	1,010
新竹縣	1,729	910	379	459	308	3,785
苗栗縣	1,083	330	279	72	158	1,922
彰化縣	511	523	256	267	171	1,728
南投縣	183	146	86	49	16	480
雲林縣	319	215	166	79	57	836
嘉義縣	133	151	124	42	44	494
屏東縣	310	327	84	176	25	922
臺東縣	62	24	13	7	2	108
花蓮縣	211	109	18	53	24	415
澎湖縣	2	6	3	1	3	15
基隆市	1,516	91	60	48	18	1,733
新竹市	614	701	234	327	197	2,073
嘉義市	210	144	18	63	32	467
金門縣	225	145	43	36	17	466
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	30,840	18,430	11,016	7,133	2,951	70,370

附件表12. 105 年度第 3 季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「面積」區分統計

縣市	20 坪(含) 以下	20 坪 ~ 40 坪(含)	40 坪 ~ 60 坪(含)	60 坪 ~ 100 坪(含)	100 坪 以上	合計
新北市	2,919	6,832	1,849	844	62	12,506
臺北市	1,722	1,867	840	372	79	4,880
桃園市	2,213	7,532	1,527	1,099	359	12,730
臺中市	785	2,683	1,918	1,866	486	7,738
臺南市	199	530	1,533	1,143	411	3,816
高雄市	3,053	5,304	1,708	1,716	465	12,246
宜蘭縣	238	106	338	290	38	1,010
新竹縣	609	1,385	1,061	668	62	3,785
苗栗縣	278	826	429	348	41	1,922
彰化縣	91	70	888	591	88	1,728
南投縣	17	28	224	191	20	480
雲林縣	50	48	379	308	51	836
嘉義縣	144	21	238	78	13	494
屏東縣	320	37	248	295	22	922
臺東縣	5	4	23	71	5	108
花蓮縣	34	7	91	242	41	415
澎湖縣	4	6	4	1	0	15
基隆市	531	818	255	106	23	1,733
新竹市	313	921	449	302	88	2,073
嘉義市	24	126	163	113	41	467
金門縣	234	182	40	10	0	466
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	13,783	29,333	14,205	10,654	2,395	70,370

附件表13. 105年度第3季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「總樓層」區分統計

縣市	3樓以下	4樓、5樓	6樓～12樓	13樓以上	合計
新北市	145	444	2,618	9,299	12,506
臺北市	31	334	1,921	2,594	4,880
桃園市	173	1,627	2,965	7,965	12,730
臺中市	728	2,479	1,022	3,509	7,738
臺南市	865	2,222	122	607	3,816
高雄市	394	1,374	590	9,888	12,246
宜蘭縣	600	162	169	79	1,010
新竹縣	314	920	320	2,231	3,785
苗栗縣	291	685	454	492	1,922
彰化縣	620	1,107	0	1	1,728
南投縣	191	281	8	0	480
雲林縣	540	296	0	0	836
嘉義縣	218	248	28	0	494
屏東縣	423	349	150	0	922
臺東縣	92	16	0	0	108
花蓮縣	124	255	36	0	415
澎湖縣	9	6	0	0	15
基隆市	57	143	209	1,324	1,733
新竹市	95	380	321	1,277	2,073
嘉義市	90	249	0	128	467
金門縣	355	27	84	0	466
連江縣	0	0	0	0	0
總計	6,355	13,604	11,017	39,394	70,370

附件三：工作會議會議紀錄

一、第一次工作會議紀錄

案名	「105 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案 第一次工作會議	
時間	106 年 6 月 5 日(星期一) 上午 11 時整	
地點	內政部營建署 5 樓管理組會議室	
出席人員	營建署	國民住宅組暨土地組： 朱慶倫組長、陳淑娟副組長、連偉耀科長、詹詠傑課員
	承辦廠商	計畫主持人：林素菁老師 計畫共同主持人：章定煊老師 計畫協同主持人：胡志平老師 計畫協同主持人：雷淑儀老師 學聯不動產：蔡佳明總經理、許榮傑專案經理

會議紀錄

1. 請委託單位協助取得桃園市機場捷運 A7 站 225 宅僅供出租(非銷售)使用合宜住宅之地址(或建號)清冊，研究單位將依照該清冊將該 225 宅合宜住宅自 105 年第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅中予以剔除。
2. 由過去研究案期中、期末業界代表發言內容得知，業界需要「整體開發及周邊地區內低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據資訊」，由於該部分數據對於市場影響之不確定性，後續再行討論是否納入對外發布數據內容，發布時間點與方式亦一併再行討論。

二、第二次工作會議紀錄

案名	「105 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案第二次工作會議	
時間	106 年 10 月 20 日(星期五) 下午 2 時整	
地點	內政部營建署 5 樓管理組會議室	
出席人員	營建署	國民住宅組暨土地組： 朱慶倫組長、林美桂簡任視察、詹詠傑課員
	承辦廠商	計畫主持人：林素菁老師 計畫共同主持人：章定煊老師 計畫協同主持人：胡志平老師 計畫協同主持人：雷淑儀老師 學聯不動產：蔡佳明總經理、許榮傑專案經理

會議紀錄

1. 請精簡報告書內的重複內容。
2. 期末審查會議預計於 106 年 11 月 17 日(五)上午召開。
3. 於期末審查會議中針對委託單位建議之刪除、新增工作項目進行討論，決議。

(1). 建議刪除之工作項目

A、分析所有權人持有住宅與低度使用(用電)住宅型態

(2). 建議新增之工作項目

A、徵詢、配合地方政府需求，統一產製各項數據報表

B、與主計總處聯繫，商討本案與 109 年度人口及住宅普查結合方式

C、取得「契稅課徵資料」以掌握市場房屋的交易類型

D、取得「用水資料」協助判斷住宅使用狀況

E、取得「實價登錄資料」以掌握空餘屋去化時間與房屋價格之關係

附件四、期中審查會議回應對照表

一、委員簽到表

「105 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」

委託服務案 期中報告審查會議簽到簿

一、開會時間：106 年 6 月 23 日(星期五)

上午 9 時 30 分

二、開會地點：本署 B1 第二會議室

三、主持人：朱組長慶倫

朱慶倫

記錄：詹詠傑

四、出(列)席單位及人員：

單位		職稱姓名	簽名
委員	財團法人國土規劃及不動產資訊中心	華教授昌宜	華昌宜
	淡江大學產業經濟系	莊教授孟翰	莊孟翰
	屏東大學不動產經營學系	李教授春長	請假
	本署國民住宅組前科長	黃科長秀芳	黃秀芳
國家發展委員會			
金融監督管理委員會			
行政院主計總處			
中央銀行		羅久峯	
臺灣土地銀行			
內政部統計處		吳裕豐	
內政部建築研究所			
內政部地政司			請假

臺北市政府都市發展局	游雅晴 王嘉榮
新北市政府城鄉發展局	請假
臺中市政府都市發展局	
臺南市政府都市發展局	
高雄市政府都市發展局	請假
桃園市政府都市發展局	請假
本署國民住宅組	
本署都市計畫組	
本署財務組	
本署企劃組	請假
本署主計室	游士娟
本署政風室	
城鄉發展分署	王慧怡
本署土地組	黃偉輝 詹詠傑
學聯不動產資訊顧問有限公司	蔡信明 曾淑儀 許榮傑

二、委員意見回應對照表

時間：106 年 6 月 23 日(星期五) 上午 9 點 30 分	
地點：內政部營建署 B1 第二會議室	
主席：朱慶倫組長	
出席人員： 財團法人國土規劃及不動產資訊中心 華昌宜教授 淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授 營建署國民住宅組前科長 黃秀芳科長 中央銀行 羅久峯 內政部統計處 吳裕豐科長 臺北市政府 都市發展局 游雅晴、王嘉瑩 內政部營建署 主計室 游士嫻副主任 內政部營建署 城鄉發展分署 王蕙怡 內政部營建署 土地組 連偉耀科長、詹詠傑 計畫協同主持人 雷淑儀助理教授 學聯不動產資訊顧問有限公司 蔡佳明總經理、許榮傑研究員	
委員意見	意見回覆
<p>(一) 淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授</p> <p>1. 2010 年主計總處人口及住宅普查結果空閒住宅約 159 萬戶(空屋率約 19%)，進一步了解後得知 159 萬空閒住宅中包含了休閒住宅、第二屋，扣除一半後約 70 幾萬戶空屋，觀察本案低度使用(用電)住宅比例數據，近年來空屋的變化幅度小。</p> <p>2. 2011、2012、2013 年房地產炒作嚴重，2012 年推案量 9,400 多億，銷售率約 78%，2013 年的推案量 1 兆 3,000 多億，銷售率約 78%，2016 年推案量約 7,956 億，售率約 20%，這些數據表示空餘屋數量應該愈來愈大，現實操作方式是：建商為求後續推案銀行貸款的便利</p>	<p>1. 有關於低度使用(用電)住宅比例變化幅度相對穩定的部分，參考報告書第 67 頁，100 年房屋稅籍住宅類數量約 802 萬宅、105 年度則為 845 萬宅，低度使用(用電)住宅比例多維持在 10.2%-10.3%變動，但是單看低度使用(用電)住宅數部分由 100 年度 81 萬宅上升至 101 年度的 86 萬宅，103 年度又降至 85 萬宅，105 年度則又上升至 86 萬宅，故就總數而言，還是有增加部分數據，整體的變化幅度如同上述，但細緻看鄉鎮市區的變化幅度相對較大。</p> <p>2. 一般業界以假交易、人頭戶方式達成融資、貸款目的，這些行為在現行地籍資料中因登記原因已非第一次登記，故不屬本案定義之新建餘屋(待售)住宅，這也是市場上覺得本案數據相對保守的主要原因。建議以本案期中報告書第 79 頁屋齡 5 年內低度使用(用電)住</p>

委員意見	意見回覆
<p>性，以人頭戶創造銷售數據，公務資料無法呈現這些資訊，本案空餘屋數量和市場上的認知有所落差。</p> <p>3. 期中簡報第 10 頁，對於低度使用(用電)住宅宅數、比例同時增加的年度、行政區提出警示。建議可比較建照執照、使用執照、新屋開工、第一次登記、買賣移轉數量這些數據，本案長期趨勢可做為政府政策的參考依據。</p> <p>4. 本人贊同切割低度使用(用電)住宅與空屋間的關聯，面對記者詢問時直接強調本案數據為低度使用(用電)住宅非空屋。</p>	<p>宅 132,723 戶較符合市場的預期。</p> <p>3. 未來希望取得建造執照、使用執照、房屋買賣契稅資料與本案成果進行比對，研究團隊除產製例行性數據外，一直嘗試產製有價值的數據資訊，如華老師之前提到的「新屋之待售時間」資訊，目前我們已經產製新建餘屋(待售)住宅的去化比例，後續嘗試轉換成未來市場上的新屋需要花多久的時間才能去化完畢之數據指標。</p> <p>4. 感謝委員提供意見。</p>
<p>(二) 財團法人國土規劃及不動產資訊中心 華昌宜教授</p> <p>1. 待售住宅有可能沒有經歷空置期間就完成交易，也有些空屋基本上無銷售意圖，任其閒置也無處分計畫或意願，上述兩種狀況的交集是具有銷售意圖且目前閒置之空屋，這種空屋才是我們的標的。</p> <p>2. 未來可以考量分析有使照賣不掉的新建餘屋數量、去化時間，這些</p>	<p>1. 感謝委員提供意見。國內住宅市場一直缺乏以下幾項統計數據：市場中待售住宅的數量、中古屋、新成屋的待售數量、預售住宅數量，這些數據也是影響房屋價格的重要因素。新屋數量與住宅存量數量差異很大(新屋佔住宅存量之比例約為 1%-3%)，但以銷售數量來看，某些地區新屋、中古屋的銷售數量可能到達 50%，甚至 60%-70%，新屋銷售數量是比較大的，該部分數據資料需要契稅資料進行統計，經與房屋稅籍資料連結，可取得交易房屋的屋齡資訊，如此我們就能掌握市場上實際銷售住宅的屋齡組成，市場銷售組成決定價格組成，倘若要解釋價格就必須分析這些數據。</p> <p>2. 現以依照各季銷售數量初步完成新建餘屋(待售)住宅去化時間分</p>

委員意見	意見回覆
<p>資訊可能相對比較會影響新屋的價格，而新屋的價格會再進一步影響中古屋的價格。</p>	<p>析。</p>
<p>(三) 營建署國民住宅組前科長 黃秀芳科長</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 期中報告書內容有錯字，待審查會後再統一交由受託單位更正，再者，表格內容請加註單位。 2. 期中報告書第 113 頁表 65 歷年新建餘屋(待售)住宅呈現每年度第 1 季數量較高的規則，請問背後的原因。 3. 期中報告書第 128 頁圖 35 新建低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅市場分類圖，對照 130 頁表 80 註 2：「新建低度使用(用電)住宅係經屋齡 5 年內勾稽成功資料內低度使用(用電)住宅比例估算結果，故部分鄉鎮市區出現比例(3)大於 100%的狀況。」請問備註 2 與圖 35 間的關聯性為何？ 4. 期中報告書第 113 頁表 65、圖 32 呈現出新建餘屋(待售)住宅的長期趨勢具有參考價值，此外就數據的時效性而言，民間數據較即時，然而政府資料著重慎重，故時效性可能較差。 5. 低度使用(用電)住宅屬性分析結果發現，新屋、老屋的低度使用(用電)住宅比例較高，建議該部分老屋可作為住宅補貼貸款中自建部份的政策目標。 6. 建議可透過「住宅 e-Map」呈現低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員。 2. 100-103 年間新建餘屋(待售)住宅皆呈現第 1 季數量較高的特性，過去曾有專家學者提出相同問題，探究其背後成因為：因春節假期產生出的購屋需求、推案數量使得新建餘屋(待售)住宅呈現此一特性。 3. 因為勾稽率不是 100%，未勾稽成功部分資料則由勾稽成功資料估算，故出現部分鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅數量大於 5 年內低度使用(用電)住宅的結果，這樣的相對關係與圖 35 關聯性較低。 4. 本年度研究案已經加快數據產製時程，將原本多在 9-10 月間完成的數據結果提前至 6 月底前完成，縮短數據時間的落後性為半年。 5. 感謝委員提供意見。 6. 感謝委員提供意見，目前已於內政部不動產資訊平臺中提供縣市、鄉鎮市區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅宅數、比例相關資

委員意見	意見回覆
<p>7. 不動產資訊平臺中低度使用(用電)住宅部分研究報告書內資料的起始點為 97 年底，但網站中僅供查詢 98 年度第 1 季以後的數據。新建餘屋(待售)住宅部分，數據自 99 年度第 2 季開始，但下拉式功能選單中卻提供 98 年度第 1 季至 99 年度第 1 季的選項。</p> <p>8. 建議可將 97-100 年度空屋、98-100 年度餘屋成果報告書放到網站上。</p> <p>9. 可將本案計畫後續執行之工作項目與希望分析的數據內容表列，作為後續研究案之參考、檢核依據。</p>	<p>訊。</p> <p>7. 感謝委員提供意見。 (1). 目前不動產資訊平臺內多統計數據起始點為 98 年度。 (2). 本案低度使用(用電)住宅宅數估算方式為勾稽成功資料中低度使用(用電)住宅比例乘以對應年期之房屋稅籍住宅內數量而得，而 97 年度之房屋稅籍住宅內數量為本案自行估算(非不動產資訊平臺數據)。 故建議 97 年度低度使用(用電)住宅數據僅於本案報告書提供。</p> <p>8. 感謝委員提供意見。</p> <p>9. 感謝委員提供意見，報告書中增列建議後續分析項目章節。</p>
<p>(四) 內政部統計處 吳裕豐科長</p> <p>1. 本案早期目的是希望能取代空屋，但經過多年研究發現無法取代空屋，由於本數據的計算基礎是台電用電資料，所以調整名稱為低度使用(用電)住宅，目前社會上認為低度使用(用電)住宅某種程度上與空屋有關，本人建議主席，倘若未來記者提出相關疑問，直接說明低度使用(用電)住宅並不能取代空屋，只是某種程度與空屋有關聯。空屋數據有其困難性，主計總處每 10 年辦理一次人口及住宅普查，動用 1-6 萬位普查員，調查期長達 1 個月，空屋經過 3 次重複確認，都無法取得空屋數據，建議直接和記者強調低度使用(用電)住宅不等同於空屋。</p> <p>2. 近 10 年建商蓋出很多房屋，但是低度使用(用電)住宅數據確是穩</p>	<p>1. 對外發布機制部分，過去署內已有一些發布的機制，如同統計處吳科長所言，低度使用(用電)住宅並不等同於空屋，臺灣空屋統計最大的問題是在於沒有一個普遍、大家都可以接受、可操作對於空屋的定義。低度使用(用電)住宅操作型定義是明確的，每年度 11、12 月份平均用電度數低於 60 度者為低度使用(用電)住宅，而空屋缺乏這樣的操作型定義，空置期間要多長，這需要界定，有無出租、出售意圖，這也需要界定。</p> <p>2. 感謝委員提供意見。內部會再進行相關分析。</p>

委員意見	意見回覆
<p>定的，主要問題在於 60 度用電標準，我認為這樣的定義方式下，未來幾年的數據應該還是會呈現穩定的狀態。</p> <p>3. 本案新建餘屋(待售)住宅的操作型定義為：建商持有且登記原因保持為第一次登記者。基本上建物登記不具強制性，取得使照後不一定要進行建物第一次登記，屋主於預售期間即售出，建商即設定屋主為建物起造人，以上種種可能是新建餘屋(待售)住宅數量與業界認知差異的主要原因。</p> <p>4. 99-103 年新建餘屋(待售)住宅約增加 1 萬 3,000 戶，104 年、105 年各增加 1 萬 8,000 戶，所以新建餘屋(待售)住宅數據持續上升，但是低度使用(用電)住宅比例卻持平，該如何解釋這樣的趨勢。</p> <p>5. 就社會住宅部分，住宅與一般商品不同，不是 3、5 天就能生產製造完畢，20 萬戶社會住宅不是 1-2 年就能蓋完的，本人贊同需要大量的社會住宅，取得來源不一定要用興建的方式，未來人口老化，興建大量社會住宅未來可能會衍伸出許多問題。</p>	<p>3. 現行地籍資料中無法完全呈現建商在住宅市場上的買賣行為。本案新建餘屋(待售)住宅的操作定義與業界的認知存有差距，本案新建餘屋(待售)住宅數據呈現上升趨勢，這與房價負擔比例屢創新高相互呼應。在目前房地產市場反轉時，量先價行，房價尚未全面向下，新建餘屋(待售)住宅數量持續上升。</p> <p>4. 感謝委員提供意見。新建餘屋(待售)住宅則是受房地產景氣逐漸反轉，近 2 年出現增加的趨勢，未來可透過檢視新屋、老屋低度使用(用電)住宅比例的變化來檢視是否部分中古屋住宅轉變為非低度使用(用電)住宅的狀況。</p> <p>5. 感謝委員提供意見。</p>
<p>(五) 內政部營建署 主計室 游士嫻副主任</p> <p>1. 主席與二位委員皆指出本案數據與業界認知存有相當程度的落差，本年度需辦理數據發布，統計處剛才指出，本案低度使用(用電)住宅比例並不同於人民想要知道的空屋率資訊，主計室認為要針對民眾想知道的數據對外發布。本案操作型定義中使用之稅籍、台</p>	<p>1. 感謝委員提供意見。有關於數據發布機制部分，住宅法 47 條有規定主管機關必須蒐集、分析、發布有關資訊，目前自 101 年起已對外發布 4 次。</p>

委員意見	意見回覆
<p>電、地籍資料中包含的欄位、標準化過程可能就與業界認知存有落差，此外，有很多的隱藏問題無法在本案的發布機制中獲得澄清，建議考量對外發布必要性。</p> <p>2. 建議調整「有效推估」一詞，該詞有嚴謹的用法，需要通過不偏性、有效性的檢定後才能使用這樣的用詞。</p> <p>3. 政策應用部分：住宅市場中，住宅已呈現超額供給的狀況，但是為什麼房價卻還是維持這麼高的狀況，這在解讀上已經隱藏了很多的問題。</p> <p>4. 本案數據為 105 年度 11、12 月份與 105 年度 4 季數據，而本案村里外框使用的是 106 年 6 月 2 日之國土測繪中心面量圖資，不曉得研究單位是否有針對出現異動的村里進行調整。</p> <p>5. 本案報告書中「整體開發及周邊地區」分析章節，建議在報告書內容中增加政策應用的論述。</p>	<p>2. 感謝委員提供意見。已進行修正。</p> <p>3. 感謝委員提供意見。目前高空屋率高房價的現況，可能是因房屋持有實質稅率偏低，而導致市場存有囤房投資的誘因。</p> <p>4. 在政策應用中村里界確實有可能出現變動，對外發布時要說明資料時點。之前曾討論是否使用最小統計區進行統計，但最小統計區仍有範圍變化的問題。</p> <p>5. 感謝委員提供意見。</p>
<p>(六)內政部營建署 土地組 詹詠傑工務員</p> <p>1. 簡報第 19 頁呈現不同用電度數下低度使用(用電)住宅比例折線圖，分析結果顯示波動幅度小，對照報告書第 67 頁，100 年房屋稅籍住宅類數量約 802 萬宅、105 年度則為 845 萬宅，增幅約 40 萬宅，個人認為，住宅存量數據增加，導致低度使用(用電)住宅比例的變化幅度不像新建餘屋(待售)住宅宅數變化幅度激烈。</p>	<p>1. 感謝委員提供意見。</p>
<p>(六)內政部營建署 土地組 連偉耀科長</p> <p>1. 有關於數據發布機制部分，住宅法 47 條有規定主管機關必須蒐集、分</p>	<p>1. 感謝委員提供意見。</p>

委員意見	意見回覆
<p>析、發布有關資訊，目前自 101 年起已對外發布 4 次。</p> <p>2. 100 年開始，新建餘屋增加 1 千多戶，住宅存量增加 9 萬多戶，102 年新建餘屋增加 5 千多戶，住宅存量增加 4 萬多戶，102 年住宅存量增幅較小，建築物的興建到完成存在遞延的效應，新建餘屋(待售)住宅數據的變化背後成因應該是去化率的問題。</p>	<p>2. 本案針對新建餘屋(待售)住宅去化率的分析結果，這部分區分成 2 塊，一塊是過去出現的新建餘屋(待售)住宅於當季的去化狀況，另一塊則是當季出現新建餘屋(待售)住宅於當季的去化狀況，兩部分的去化比率差異很大。有了去化比率後就可以來討論目前的存量須要花多少時間才能去化完畢。</p>
<p>(七) 主席：營建署土地組暨國民住宅組 朱慶倫組長結論</p> <p>1. 今日會議資料內之各項數據，在七月中旬後本案會正式對外發布。在此之前，請與會委員內部參考，勿對外流通。</p> <p>2. 有關於主計室提到「整體開發及周邊地區」分析章節內增加政策應用論述部分，低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅具有警示的效果，這樣的數據，特別是我們營建署，參考價值更大，尤其是針對要擴大都市計畫地區，例如淡海二期是否持續辦理，這都是可供政策評估的重要依據。</p> <p>3. 本案數據有其價值，後續再請學聯說明本案新建餘屋(待售)住宅與民間業者操作型定義之差異，此外，亦協助提供對外發布時需要之說明文件與民間類似新建餘屋(待售)住宅之有關統計資訊。</p> <p>4. 今日期中審查會議同意備查，各項專家學者、出席機關的意見請委託單位配合修正。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅這樣的資訊有相當大的價值，特別是組長剛提到擴大都市計畫部分，本案成果應該更加擴大給其他政府單位使用。</p> <p>3. 感謝主席提供意見。民間業者新屋銷售資訊調查主要透過現地訪談而得，而非植基於真實的公務資料，資料涵蓋面項可能包含預售屋，故與本案成果有所差異。</p> <p>4. 感謝主席提供意見。</p>

附件五、期末審查會議回應對照表

一、委員簽到表

「105 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」

委託服務案 期末報告審查會議簽到簿

一、開會時間：106 年 11 月 17 日(星期五) 上午 9 時 30 分

二、開會地點：本署 B1 第一會議室

三、主持人：朱組長慶倫

朱慶倫

記錄：詹詠傑

四、出(列)席單位及人員：

單位		職稱姓名	簽名
委員	淡江大學產業經濟系	莊教授孟翰	莊孟翰
	信義房屋仲介股份有限公司	李經理健銘	李健銘
	本署國民住宅組前科長	黃科長秀芳	黃秀芳
國家發展委員會			
行政院主計總處		楊麗華 吳雅君	
中央銀行		羅文峰	
內政部統計處		吳裕豐	
內政部地政司			請假
臺北市政府			

新北市政府	張藍今
桃園市政府	請假
臺中市政府	
臺南市政府	
高雄市政府	
本署主計室	游士坤 謝崑夏
本署政風室	
本署土地組	陳淑娟 連偉捷 詹詠傑
學聯不動產資訊顧問有限公司	高台地 胡峰 林孝第 蔡信明 雷淑儀 許榮珠
本署國民住宅組	

二、委員意見回應對照表

時間：106 年 11 月 17 日(星期五) 上午 9 點 30 分	
地點：內政部營建署 B1 第一會議室	
主席：營建署 土地組暨國民住宅組 朱慶倫組長	
出席人員： 淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授 營建署國民住宅組 黃秀芳前科長 信義房屋 李建銘經理 行政院主計總處 楊麗華科長、吳雅君 中央銀行 羅久峯 內政部統計處 吳裕豐科長 新北市政府 張藍今 內政部營建署 主計室 游士嫻副主任、謝瑞真 內政部營建署 土地組 陳淑娟副組長、連偉耀科長、詹詠傑工務員 計畫主持人 林素菁副教授 計畫共同主持人 章定煊副教授 計畫協同主持人 雷淑儀助理教授、胡志平副教授 學聯不動產資訊顧問有限公司 蔡佳明總經理、許榮傑研究員	
委員意見	意見回覆
<p>(一) 主席：營建署土地組暨國民住宅組 朱慶倫組長</p> <p>1. 本案名為低度使用(用電)住宅，但外界通常與空屋連結，空屋易與主計總處的空閒住宅出現混淆，好像有兩個政府機關發布類似的統計資訊，本案低度使用(用電)住宅定義與調查方式皆與主計總處不同，首先就教的是，歷經多年發展出之低度使用(用電)住宅篩選過程的政策目的為何？</p> <p>2. 依定義新建餘屋(待售)住宅為低度使用(用電)住宅的一部分，由於近幾季新建餘屋(待售)住宅數量創歷史新高，而低度使用(用電)住宅數量緩降，想請教的是該如何解釋上述二數據趨勢不同的邏輯。</p> <p>3. 今日為 105 年度研究案的期末審查會議，審查的是 105 年度第 4 季的</p>	<p>1. 本案開案之初主要目的是希望能產製一個具有市場意義的空屋資訊，為了要能每年產製且有明確的操作定義，故以台電用電資料進行篩選。</p> <p>2. 由於新建餘屋(待售)住宅受整體房地產市場景氣影響，透過每季逐漸堆疊的過程目前已累計至最高的水位，可是就新建餘屋(待售)住宅的總宅數而言，目前最高水準約莫 7 萬宅，而低度使用(用電)住宅數約 86 萬宅，新建餘屋(待售)住宅占比低度使用(用電)住宅不高的情況下可能出現二數據走勢不一致的狀況。</p> <p>3. 歷次會議多有委員提到，數據發布的時間落差降低了數據本身的</p>

委員意見	意見回覆
<p>低度使用(用電)住宅與 105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數據，目前是 106 年度年底，而討論的是 105 年底數據，這樣的討論過程容易混淆，雖然數據明確指出為 105 年度第 4 季，但市場多與現況進行連結，是否未來有提升數據產製、發布頻率的可能性？</p>	<p>使用價值，今日為期末審查會議，105 年度數據已於 8 月時對外發布，實際上 6 月份時各項數據已完成產製，基本上產製數據的期程為 2 季，大約每年 6 月份時皆完成前一年度數據的產製。未來可討論的是：「可否增加發布頻率為一年 2 次」。過去曾討論，基本上夏季、冬季用電型態不同，數據結果內含季節性影響因素，依照過去試作結果，以 5、6 月份與以 11、12 月份用電數據產製之低度使用(用電)住宅比例呈現上下波動的結果，技術上可以產製相關數據，長期也具有趨勢觀察的價值，然而同一年度裡，年中、年底數據結果需進行季節性調整後才有比較的價值，當中的季節性調整方式仍有討論空間。</p>
<p>(二) 內政部營建署國民住宅組 黃秀芳前科長</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 期末報告書第 40 頁，國際主要都市空屋資訊部分，多數城市以指派訪員調查方式蒐集空屋資訊，仔細閱讀內文後發現，其實指派訪員調查前皆有進行抽樣過程，所以正確的寫法應該是抽出部分的家戶後再以指派訪員調查方式辦理。 2. 期末報告書第 72 頁、74 頁表 35、37 為考量耐用年限前後之住宅統計資訊，由兩個表數量比較，「無效使用」即超過耐用年限者，佔有相當程度的比例，這些超過耐用年限的住宅，較無市場經濟價值，若能以村里方式呈現耐用年限外之住宅分布，可做為推動老屋重建地區的參考資料。 3. 期末報告書第 154 頁，圖 62 明確顯示新建餘屋(待售)住宅新增、去化 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員提供意見，後續配合修正。 2. 感謝委員提供意見。 3. 感謝委員提供意見，後續配合修正。

委員意見	意見回覆
<p>的分析架構，建議期末報告書第 155 頁表 85 的表側亦以相同代號方式表現。</p> <p>4. 期末報告書第 217 頁，後續擬取得「契稅課徵資料」掌握房屋交易資訊，建議可於現有用來篩選新建餘屋(待售)住宅之地籍資料中，建物登記原因為買賣、拍賣資料整合而得。分析用水資料部分，使用用水資料是一個全新的嘗試，後續可能衍伸出更為複雜的問題。</p> <p>5. 本人贊同與 109 年度人口及住宅普查進行聯繫，跨部會合作對於重要資訊的產製相當難得，如此可節省預算產製類似數據資訊。</p> <p>6. 期末簡報中提到分析 15 處整體開發及周邊地區內低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅之分布，此為本研究依公務資料統計結果，不曉得與市場資訊有無差異，後續可請仲介業者提供相關資訊。</p> <p>7. 針對期末報告書內容錯誤、錯字整理如下： (1). 期末報告書第 186 頁，文字部分「表 103」誤繕為「表 102」，圖 71 縱軸座標應為台電、稅籍勾稽成功住宅數量，而非低度使用(用電)住宅宅數，同樣問題也出現在期末報告書第 215 頁圖 88。</p>	<p>意見回覆</p> <p>4. 地籍資料相對契稅資料總數有明顯較少的差異，因此以地籍資料房屋買賣資料分析住宅移轉可能有缺漏，特別是老舊建物部分。由於過去本案曾經取得契稅資料的使用經驗，因契稅資料與房屋稅籍資料可依房屋稅籍編號進行連結，資料處理過程明確，這是取得契稅資料較佳的主因。歷次會議多有委員建議以其他資料來進行檢視，似乎對於僅使用台電用電資料作為房屋使用狀態認定方式之作法存有疑慮，曾有委員建議以用水資料協助判斷。但考量曾使用用水資料的老師轉述，用水資料品質不佳，未來若有機會取得用水資料，建議先以小範圍資料測試為主。</p> <p>5. 感謝委員認同本案意見。</p> <p>6. 後續就教仲介業者，了解實務與資料之差異。</p> <p>7. 感謝委員指正 (1). 感謝委員指正，後續配合修正。</p>

委員意見	意見回覆
<p>(2). 期末報告書第 3 頁, 第三階段工作項目中的 5 應為「產製 105 年度低度使用…」誤繕為「產製 104 年度低度使用…」。</p> <p>(3). 期末報告書第 43 頁, 「倘若屋主主動告知主管機關…」誤繕為「倘若屋主主動告知主觀機關…」。</p> <p>(4). 期末報告書第 61 頁, 圖 19 頁請書寫縣市全名, 並補上金門縣。</p> <p>(5). 期末報告書第 149-153 頁, 「楠西區」誤繕為「南西區」, 此外請統一「大內區…等」與「大內…區等」之書寫方式。</p> <p>(6). 期末報告書第 178 頁, 「新建餘屋(待售)住宅之座落點位」誤繕為「新建餘屋(待售)住宅之坐落點位」。</p>	<p>(2). 感謝委員指正, 後續配合修正。</p> <p>(3). 感謝委員指正, 後續配合修正。</p> <p>(4). 感謝委員指正, 後續配合修正。</p> <p>(5). 感謝委員指正, 後續配合修正。</p> <p>(6). 感謝委員指正, 後續配合修正。</p>
<p>(三) 信義房屋 李建銘經理</p> <p>1. 能體會本研究處理跨部門資料時所耗費的時間、精力, 但若能產製更即時的數據資訊會更有使用價值。</p> <p>2. 本案計算標的為住宅, 但是業界認定做住宅使用常包含一些非住宅的部分, 針對期末簡報第 30 頁「新莊副都心」與「頭前重劃區」之房屋稅籍住宅類數量有所疑慮, 表中數量與業界認知明顯少了非常的多, 可能原因為「新莊副都心」與「頭前重劃區」中相當部分為非住宅, 權狀登記項目為一般事務所或商業設施, 這類建物一般使用上還是會歸類於可能做住宅使用, 因為商業區的一般事務會有人設籍其中, 部分開發商、建商推案之初即設定為住宅, 建議將這些權狀登記為一般事務所或商業設施者納入統計。</p> <p>3. 期末報告書第 154 頁與 163 頁的圖 62 與圖 65 呈現的計算方式, 乍看</p>	<p>1. 感謝委員提供意見。</p> <p>2. 感謝委員提供意見。關於新莊副都心房屋稅籍住宅類數量過少的問題, 經檢查細部資料後發現, 部分房屋稅籍資料有時間落後的問題, 當中也出現權狀登記項目為一般事務所或商業設施, 實際上卻做住宅使用的現況, 為精確掌握這塊資料, 需要都市計畫土地使用分區逐一了解能否做住宅使用。</p> <p>3. 感謝委員提供意見, 後續將加註說明此處平均買賣移轉宅數為本研</p>

委員意見	意見回覆
<p>之下，這種計算方式無問題，但在文字的定義上出現混淆，163 頁完全去化時間的分母是平均買賣移轉宅數，這部份是存量、流量移轉部分的加總，乍看之下會與買賣移轉部分混淆。</p> <p>4. 本案完全去化時間在 105 年第 1 季時數據暴增，時間點上房地合一稅於 105 年 1 月份時實施，所以在 104 年度第 4 季時有一部分非屬正常買賣交易事件(例如：親友間的贈與)發生，本人認為，有可能這部分資料造成數據暴增的結果，一般而言去化速度不應該有這麼大的變化，建議針對這類非屬正常買賣交易事件於分析過程加註說明。</p> <p>5. 本人不建議使用都市計畫使用分區掌握商業區內的住宅數量，主要原因在於使用分區可能於通盤檢討後發生變化，如此造成須依通盤檢討結果調整計算方式，直接以房屋稅籍資料計算是比較好的做法。</p>	<p>究計算結果，係由本案新建餘屋(待售)住宅依照各季買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承資料交互比對而得。</p> <p>4. 有關於新建餘屋(待售)住宅去化時間計算結果中出現因兩稅合一政策實施造成完成去化時間大幅度波動的結果，應該本案數據確有反應市場現況的結果。</p> <p>5. 感謝委員提供意見。</p>
<p>(四) 淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授</p> <p>1. 期末報告書第 59 頁，105 年度數據顯示低度使用(用電)住宅數多分布在六都行政區，有這麼多的低度使用(用電)住宅為什麼還要興建數量如此龐大的社會住宅，政策上可以利用稅的手段將土地、空屋逼出，如何釋出這些低度使用(用電)住宅才是重點，目前廣蓋社會住宅的作法後續會出現很多問題。建議加強政府部門間橫向聯繫的管道，廣泛應用包含本案低度使用(用電)住宅的研究成果，作為相關政策的參考依據。</p>	<p>1. 營建署目前的政策是將這些有運用價值的低度使用(用電)住宅以包租代管方式釋出，相較於租金補貼政策，每年花費幾十億經費辦理租金補貼政策，單純提供現金做法對於國內租賃市場的健全與整個租賃產業的發展並無幫助。社會住宅、包租代管、租金補貼各有利弊，然目前這三種政策工具現階段而言以租金補貼戶數最多，後續是否會有異動，持訊觀察、嘗試中。營建署擁有低度使用(用電)住宅資料，判斷一定誘因下有釋出作為社會住宅的可能性，故嘗試透過此一管道減少直接興建社會住宅的</p>

委員意見	意見回覆
<p>2. 研究團隊花費相當多的時間、精力計算各項數據，甚至將空間尺度細分到村里，本人認為村里尺度數據的意義不大，應該將心力花費在找一個特定區域，例如新北市附近的某些行政區，詳細的將這些低度使用(用電)住宅找出來。</p> <p>3. 數據存有時間落差的問題，市場盛傳：鄉林建設賣不掉的房子，在去年底以批發價賣掉了；興富發在林口的建案也已批發價售出，當我們在計算這些整體及開發地區內狀況時，某些新建餘屋(待售)住宅其實都已經賣掉了，這就造成每次本案數據發布後，部分新建餘屋(待售)住宅實際上可能已經售出，雖說發布時各大媒體都有進行相關報導，但是卻難以進行相關報導的延伸。</p> <p>4. 主席一開始提到：景氣緩降、餘屋數量增加，這是一個自然的現象，背後代表的問題是房子賣不掉，這是預期效果，市場上所有的人都預期價格會下降。主席剛提到去年移轉棟數全年約 24 萬 9 千多戶，創 25 年新低，今年很有可能在 26 萬戶左右，該數據創 16 年新低。</p> <p>5. 能與 10 年一次的普查資料結合分析是相當難得的，觀察國發會的人口推計，未來人口數可能減少，建議住宅政策也應配合調整，自 98 年起房地產開始起飛，103 年起稅的問題開始向下，面對景氣的持續向下，未來低度使用(用電)住宅宅數、比例不曉得是什麼樣子趨勢。</p> <p>6. 定義與實務應該相互連結，兩者出現差異時，常造成官方政策方向的偏誤，因為這些政策都是依照定義</p>	<p>壓力。</p> <p>2. 感謝委員提供意見。</p> <p>3. 歷次會議多有委員提到，數據發布的時間落差降低了數據本身的使用價值，實際上 6 月份時各項數據已完成產製，基本上產製數據的期程為 2 季，大約每年 6 月份時皆完成前一年度數據的產製。目前每年須辦理招標，競標作業，行政程序影響數據取得的時程與數據產製的時點，若要產製這樣的數據，可否考慮如房價負擔能力、房屋價格指數研究案，一次多年的方式執行。</p> <p>4. 感謝委員提供意見。</p> <p>5. 感謝委員提供意見。</p> <p>6. 感謝莊老師歷次會議皆提供市場案例供本案參考，可能會有二類問題，首先是市場上因應政府政策的</p>

委員意見	意見回覆
<p>存有誤差的各項數據擬訂而來。再者，我覺得所有問題都是由特定案例去發掘、衍伸出來的，不希望未來整體社會在房地產市場上耗費太多的成本，特殊案例背後的原因可供研究單位參考使用。</p>	<p>方式很多，有時公務資料不易捕捉。再者很多都屬非法、非正當管道的做法，因此佔比可能不高，某些特定案例，如莊老師提到臺中鄉林皇居建案，目前市場上眾說紛紜。所以若無說明或分析個案的代表性、真實性與市場上的佔比關係，反而造成大家以個案資訊評估，不相信公務資料的統計結果，後續造成討論失焦的狀況。</p>
<p>(五) 行政院主計總處 國勢普查處 楊麗華科長</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本處將於 109 年度辦理人口及住宅普查業務，首先和大家說明的是，普查資料的提供與本案數據內容有所不同，對於「空屋」的定義，每個人解讀不同。普查資訊等於是替大家提供一個健檢、一個基準數據，作為各種用途上校正的依據。透過普查過程來查核現有低度使用(用電)住宅資料的正確性並不是一個好方法，但是我覺得一定有能相互幫助的地方，主辦單位可考量將近幾年研究成果提供給主計總處，進行後續的規劃。 2. 本案期末報告書中有一些 97、99、100 三個年度辦理現地判定作業的敘述，是否因現地判定有其困難度導致後續沒有再進行現地判定作業？ 3. 普查中對於住宅的定義方式比較寬廣，只要是可供人居住的就視為住宅，該定義某種程度解決了登記原因不符現況為住宅使用的問題，因此在房屋稅籍檔的篩選條件中應有修正的機會，畢竟實際與登記間是存有落差，後續可再行評估住宅定義之修正方式。有關於地址的整檔過程，這是一個辛苦的工作，目 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 提供研究成果給主計總處規劃使用，技術上沒有問題，行政作業再請主辦單位與主計總處進行討論，普查資訊確實有基準的效果，也提供了跨 10 年間的數據進行比較，同時也是機關政策引用的依據，建議將空閒住宅區分成空屋與休閒住宅，但是這樣的做法似乎茲事體大，可能造成主計總處相當大的負擔，困難點在於找出合適、明確之操作定義。 2. 感謝委員提供意見，受限於經費、人力後續沒有再進行現地判定作業。 3. 日前有機會與主計總處針對勾稽率進行交流，我覺得雙方應用面的需求不同，主計總處需要實際進行現地調查，所以門牌要非常的清楚，本案大量處理資料與時間緊迫的關係，勾稽率經幾年度的提升努力後，目前保持在 8 成 5 左右，當然這有努力提升的空間，但是這也要花費相當程度的心力。

委員意見	意見回覆
<p>前房屋稅籍資料、台電用電資料的勾稽率約 8 成，建議再行提升資料之勾稽率，勾稽率為影響分析資料總量多寡的關鍵，由前述觀點得知，計算低度使用(用電)住宅比率的分子與分母都有精進的必要。</p> <p>4. 主計總處針對住宅相關統計，也就是 10 年一次的普查，因為普查規劃的時程、普查的數量相對較大，在統計上是比較精緻的，但是對於政策上的使用，還須由主管機關依照現行對於住宅資訊的需求每年度持續精進，對於資料的準確度而言，主計總處認為雙方可以進行合作。</p>	<p>4. 感謝委員提供意見。</p>
<p>(六) 內政部統計處 吳裕豐科長</p> <p>1. 本案數據顯示，低度使用(用電)住宅每一年度去化比例為 30%，換句話說，每年低度使用(用電)住宅去化約 20 萬宅，想請教這個數據的解讀方式為何？如果去化如此容易，房東可輕易的完成招租，以租金 8 折推動包租代管，誘因可能不足。期末報告書 157 頁，表 86，新建餘屋(待售)住宅部分也有相同的情形，104 年度第 4 季共 55,586 宅，105 年第 1 季至第 4 季合計去化約 2 萬宅，整體而言新建餘屋(待售)住宅的去化比率相當的高。上述空餘屋去化比例皆比想像中來的高，試問還有需要擔心住宅市場中的空餘屋問題？</p> <p>2. 期末簡報第 28 頁，有關於地理圖資部分，過去即指出低度使用(用電)住宅因為使用公務資料統計而得，細分至村里層級問題不大，研究單位於簡報過程表示，新建餘屋(待售)住宅不提供村里統計表的原因是個資，本人認為不提供新建餘屋(待售)住宅村里統計表的原因是資</p>	<p>1. 統計處吳科長提及低度使用(用電)住宅去化比例為 30%，有趣的是每年新增的部分也約莫 30%，一旦新增比大於去化，存量就會上升，低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅於新增去化部分有很大的不同，低度使用(用電)住宅存量相對較新建餘屋(待售)住宅存量來的大，全國的波動相對較小，而新建餘屋(待售)住宅由數據計算之初的 2 萬多宅，目前已到 7 萬多宅水準，這是倍數成長的關係，新建餘屋(待售)住宅反應的是建商庫存概念，後續影響建商之財務報表。</p> <p>2. 有關於產製村里層級圖資問題，我個人與吳科長在個資法的認知相近，我也不認為這有個資的問題，但是實際上利用網路公布空屋、餘屋地址，很多人會覺得自己的資料被公布了。</p>

委員意見	意見回覆
<p>料內容可能有很大的錯誤，因為新建餘屋(待售)住宅僅 7 萬多宅，倘若平均分配，每個村里約 8-9 宅，本人認為空屋與個資無太大關係，何處為空屋基本上左鄰右舍應該清楚，重點在於細到村里後可能會有很大數據落差，容易遭受挑戰。而存有誤差的根本原因在於以 60 度用電標準為篩選基礎下發展出的統計數據，本人贊同不要公布新建餘屋(待售)住宅村里數據統計表，因為新建餘屋(待售)住宅同樣是 60 度用電標準下的產物，不一定是建商的餘屋，這是本人認為的原因。</p> <p>3. 本人贊同與 109 年度人口及住宅普查進行聯繫，剛剛主計總處提到本案於 97 年度時曾經辦理現地判定，約三個星期前統計處提統計通報至政次，政次即認為應更加小心使用本案數據。政次本人實際參予 97 年度判定作業，當年度判定結果發現本案數據與空屋間存有一定程度的誤差。100 年度研究案也與 99 年度人口及住宅普查空閒住宅資料進行比對，同樣得到與空屋間存有一定程度的誤差的結果，倘若本案能提供數據資料供 109 年度人口及住宅普查過程時能特別留意，我想對於空屋的解讀是進步的。</p>	<p>3. 提供研究成果給主計總處規劃使用，技術上沒有問題，行政作業再請主辦單位與主計總處進行討論，目前 109 年度人口及住宅普查應為規劃期，未來是否還有向各界徵詢普查問卷項目是否新增、刪除、調整的程序？普查資訊確實有基準的效果，也提供了跨 10 年間的數據進行比較，同時也是機關政策引用的依據，建議將空閒住宅區分成空屋與休閒住宅，但是這樣的作法似乎茲事體大，可能造成主計總處相當大的負擔，困難點在於找出合適、明確之操作定義。</p>
<p>(六)內政部營建署主計室 游士嫻副主任</p> <p>1. 期末簡報 37 頁，有關於建議新增工作項目部分，本人贊同第一項依各地方政府需求產製各項數據表格之作法，此外與主計總處商討本案與 109 年度人口及住宅普查合作之有關事宜，本人認為有其必要性，後續若有需要協助的地方主計室將協助辦理。</p>	<p>1. 感謝委員提供意見。</p>

委員意見	意見回覆
<p>2. 建議中亦提到與實價登錄資料結合分析空餘屋去化時間與房屋價格之關係工作項目，由於實價登錄資料中可能隱含相當多的問題，目前部裡面正在進行資料整理的動作，本人不建議在這個時間點將這個工作項目加入。</p>	<p>2. 感謝委員提供意見。</p>
<p>3. 主席提到，空屋率緩降，空屋宅數持平，想就教研究單位的是，研究報告中多將宅數、比例趨勢分開表現，現實上我們該如何使用、解讀這個資訊，統計處吳科長提到的統計公報，該公報標題為 105 年度第 4 季低度使用(用電)住宅比率為近 5 年新低，但是宅數觀點是持平，宅數、比率的使用方式該如何解讀，雙北空屋的問題其實是宅數的問題不是比率的問題。</p>	<p>3. 有關於宅數、比例的使用方式，進行跨年度、跨行政區的比較時宅數、比例皆有意義，近幾年來多有專家學者反應低度使用(用電)住宅波動幅度小，然對比國際主要城市空屋率的變化幅度，發現大部分波動幅度也非常小。宅數、比例二數據較有意義的是呈現城鄉差異，又或者是新開發地區內的比例會大幅提升，總宅數中有多少比例是可供應用的應是政策關注的重點，包租代管政策某種程度是希望能解決空屋問題，但核心問題是空屋屋主的釋出意願。</p>
<p>4. 新建餘屋(待售)住宅多以宅數呈現，以宅數為分析基礎有任何特殊的意義嗎？此外 100 年度後無進行現地判定作業，期末報告書第 32 頁指出，98 年度新建餘屋(待售)住宅現地判定後商請地政司提供信託、塗銷信託建物登記資料，試問目前是否持續取得。</p>	<p>4. 信託、塗銷信託資料仍持續取得。</p>
<p>5. 有關於推計的過程，本案自 97 年度至今，已有制度化的推計過程，期末報告書第 53 頁清楚呈現空屋數量的推計方式，空屋數量的推計是以鄉鎮市區開始，以鄉鎮市區平均空屋率乘以對應鄉鎮市區之房屋稅籍住宅類數量後得縣市之空屋數量，進而求得全國之空屋數量，想確認的是，前述推計過程中，一個縣市是用多少個鄉鎮市區進行推計？</p>	<p>5. 本案使用所有(365 個)鄉鎮市區進行低度使用(用電)住宅的推計。</p>

委員意見	意見回覆
<p>6. 期末報告書第 55 頁，新建餘屋(待售)住宅共使用地籍資料、房屋稅籍資料與台電用電資料，想請教的是，房屋稅籍資料與地籍資料相互勾稽過程是使用哪一個欄位進行勾稽。</p> <p>7. 主計室明年預計規劃辦理「無自有住宅調查」，調查過程會使用到地籍、稅籍資料，目前遇到的問題是要以宅數還是以戶數作為調查基礎，想就教委託單位的是本案是如何透過標準化地址欄位將三個資料庫進行合併。</p> <p>8. 期末報告書第 32 頁，(2)、(3)項內文字敘述提到的比例應統一為 82.91%。</p> <p>9. 期末報告書第 106 頁，「六都歷年新建餘屋(待售)住宅宅數折線圖」誤繕為「六都歷年新建餘屋(待售)比例宅數折線圖」，此外，應是 105 年度第 3 季桃園市新建餘屋(待售)住宅數首次超過高雄市宅數而非 105 年度第 2 季。</p>	<p>6. 三資料庫以標準化門牌地址進行比對。</p> <p>7. 有關無自有住宅調查所需前置資料處理相關技術細節，本團隊後續可與主計室討論說明。自用住宅牽涉面向相當廣泛，普查數據於定義調整後住宅自有率約 80%，而財政部公布的數據則約為 70%，兩項數據存有落差，財政部數據的計算基準為報稅家戶中持有住宅的比例，主計室比較偏向戶籍或同一戶籍內持有住宅情況的統計，所以由何種資料計算會有相當的落差，由於這個牽涉相當多的技術細節，建議未來特別為此召開會議，雙方可進行意見、技術進行交流。</p> <p>8. 感謝委員指正，後續配合修正。</p> <p>9. 感謝委員指正，後續配合修正。</p>
<p>(七) 內政部營建署 土地組 陳淑娟副組長</p> <p>1. 期末報告書中圖表目錄超過 2 列者請統一調整成 1 列。</p> <p>2. 期末報告書第 2 頁，段落標題二、第二階段後的段落編號請調整成(一)以符合報告書書寫體例。</p> <p>3. 期末報告書第 9 頁，「五都行政區改制…」誤繕為「五都行政區改</p>	<p>1. 感謝委員指正，後續配合修正。</p> <p>2. 感謝委員指正，後續配合修正。</p> <p>3. 感謝委員指正，後續配合修正。</p>

委員意見	意見回覆
<p>製…」。</p> <p>4. 期末報告書第 39 頁，本案自 101 年度對外發布研究成果，但表 18 能容僅呈現 102 年起數據發布後的媒體回應標題整理，是否因篇幅不足而未納入，建議仿效期末報告書第 59 頁，表 23 下的註釋內容進行說明。</p> <p>5. 期末報告書第 98 頁，倒數第三行「…該數據…」誤繕為「…該數具…」，此外，由於 105 年度長期佔當期比例為 70.62%，故文中「約 6-7 成比例於 105 年度 1、2 月份時即為低度使用(用電)狀態」論述內容應改為「約 7 成比例為 105 年全年度皆為低度使用(用電)狀態」。</p> <p>6. 期末報告書第 99 頁，段落編號 1 之排版格式應向左靠，而(1)的部分應向右靠，較段落編號 1 微向左縮排。</p> <p>7. 期末報告書第 103 頁，表 58 之表名請加上低度使用(用電)住宅長期占當期之比例彙整表。</p> <p>8. 期末報告書第 196 頁，文字說明第一行，「截至 106 年底…」誤繕為「截至 105 年底…」。</p> <p>9. 期末報告書第 216 頁，表 116 內報紙媒體中自由時報新聞標題內容誤植為 104 年度對外發布後之自由時報新聞標題回應內容。</p>	<p>4. 感謝委員指正，後續配合修正。</p> <p>5. 感謝委員指正，後續配合修正。</p> <p>6. 感謝委員指正，後續配合修正。</p> <p>7. 感謝委員指正，後續配合修正。</p> <p>8. 感謝委員指正，後續配合修正。</p> <p>9. 感謝委員指正，後續配合修正。</p>
<p>(八)主席：營建署 土地組暨國民住宅組 朱慶倫組長</p> <p>1. 針對新年度工作項目還是以低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據本身的精進為主。</p> <p>2. 今日各位專家學者提出的建議請委託單位配合修正，今日期末審查通過。</p>	<p>1. 敬悉。</p> <p>2. 感謝主席。</p>

附件六、參考文獻

一、 國內文獻

1. 張金鶚(1990)，住宅問題與住宅政策之研究，內政部營建署委託。
2. 張金鶚(1999)，住宅資訊系統之整合與規劃研究，內政部營建署委託。
3. 張金鶚(2000)，桃園縣、新竹市(縣)、臺中縣、臺南市、高雄縣等六縣市空(餘)屋之資料分析研究，內政部營建署委託。
4. 林秋瑾(2000)，空(餘)屋的問題與對策分析，內政部建築研究所與住宅學會協辦研究計畫。
5. 林秋瑾、楊宗憲(2008)，97 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案，內政部營建署委託。
6. 林秋瑾、楊宗憲(2009)，98 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案，內政部營建署委託。
7. 林秋瑾、楊宗憲(2010)，99 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案，內政部營建署委託。
8. 林秋瑾、楊宗憲(2011)，100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案，內政部營建署委託。
9. 謝潮儀(1997)，臺灣省待售餘屋之研究，中興大學都市計畫研究所。
10. 林祖嘉(2000)，臺灣地區空屋與餘屋的問題及對策之研究，臺灣土地銀行委託研究計畫。
11. 林祖嘉(2002)，臺灣地區餘屋存量影響因素之分析，住宅學報，第 11 卷第 1 期，pp23-24。
12. 張金鶚、彭建文(1999)，空屋與餘屋面面觀，住宅學報，第 8 期，pp97-98。
13. 楊宗憲(2004)，住宅市場分析的三個議題-產品定位、餘屋、第二屋之研究，政治大學地政系博士論文。
14. 章定煊(2005)，上市(櫃)建設公司財務結構與效率衡量之研究—土地持有與開發觀點檢視，政治大學地政系博士論文。
15. 章定煊、張金鶚(2001)上市櫃建設公司績效影響評估與影響因素探討，中華民國住宅學會第十屆年會學術研討會論文。
16. 章定煊(2005)，上市(櫃)建設公司土地投資與開發策略對經營績效影響之探討，政治大學地政系博士論文，住宅學報，第 14 卷，第 1 期，pp41-66。
17. 章定煊、林素菁(2009)，98 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究，內政部營建署委託。
18. 章定煊、林素菁(2010)，99 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究，內政部營建署委託。

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

二、國外文獻

1. NellisGJoseph, & RondeyThom. (1985).
Housing starts and sales expectations in the UK. working paper.
2. BarryFalk, & LeeBong-Soo. (2004).
THE INVENTORY-SALES RELATIONSHIP IN THE MARKET FOR NEW SINGLE-FAMILY HOMES. REAL ESTATE ECONOMICS, 32 (4), 頁 645-672.
3. CoulsonNEdward. (1999). *Housing inventory and Completion. Journal of Real Estate Finance and Economics, 18 (1), 頁 89-105.*
4. HayshiPM, & TrapaniJM. (1978).
OPTIMAL INVENTORY, PRODUCTION SCHEDULING AND FLUCTUATIONS IN RESIDENTIAL CONSTRUCTION ACTIVITY. APPLIED ECONOMICS (15), 頁 521-529.
5. KahnJamesA. (2000).
EXPLAINING THE GAP BETWEEN NEW HOME SALES AND INVENTORIES. CURRENT ISSUES IN ECONOMICS AND FINANCE, 6 (6), 1-5.
6. NeillsJosephG, & RodneyThom. (1985).
HOUSING STARTS AND SALES EXPECTATIONS IN THE UK. WORKING PAPER NO:38.
7. TopelR, & RosenS. (1988).
HOUSING INVESTMENT IN THE UNITED STATE. Journal of Political Economics (96), 頁 718-740.
8. WheatonWC, & DisqualeD. (1994).
HOUSING MARKET DYNAMICS AND THE FUTURE OF HOUSING PRICES. JOURNAL OF URBAN ECONOMICS, 35, 頁 1-28.