

「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

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.....	8
第二章	空、餘屋案研究成果回顧.....	9
第一節	97-100 年度「建立推估空屋資訊暨查核機制」成果說明.....	9
一、	低度使用(用電)標準建立與調整.....	9
二、	房屋稅籍檔與台電用電資料改進方式與勾稽率提升.....	22
三、	低度使用(用電)住宅特性分析：耐用年限內低度使用(用電)內屬性分析、 連續 2、12 個月低度使用(用電)分析.....	24
四、	低度使用(用電)住宅之市場性與權屬.....	26
五、	低度使用(用電)住宅使用現況之現地查核.....	26
第二節	98-100 年「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」成果.....	31
一、	地籍資料、房屋稅籍資料改進方式與勾稽率提升.....	31
二、	新建餘屋(待售)住宅特性分析：縣市、鄉鎮市區、歷年變化.....	32
三、	新建餘屋(待售)住宅之新增、去化流量分析.....	36
四、	新建餘屋(待售)住宅使用現況之現地查核.....	39
第三節	101-103 年「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布案」成果.....	41
一、	97 年度至 103 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果彙整.....	41
二、	99 年度第 2 季至 103 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅篩選結果彙整.....	43
三、	個人持有住宅、低度使用(用電)住宅狀況分析結果.....	43
四、	結合其他公務資料庫分析結果.....	45
五、	對外發布研究成果.....	48
第四節	國際主要都市空屋資訊彙整.....	49
第五節	研究成果對外發布後公、私部門應用內容彙整.....	53
第三章	低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	58
第一節	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算方式.....	58
一、	低度使用(用電)住宅定義與計算方式.....	58

二、	新建餘屋(待售)住宅定義與篩選方式.....	61
第二節	低度使用(用電)住宅計算結果與屬性分析	74
一、	99 年度至 104 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果.....	74
二、	104 年度 11、12 月份六都鄉鎮市區低度使用(用電)住宅計算結果.....	78
三、	104 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅屬性分析.....	84
第三節	新建餘屋(待售)住宅計算結果與屬性分析	120
一、	99 年度第 2 季至 104 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	120
二、	104 年度全國新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	122
三、	104 年度六都鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	123
四、	104 年度第四季新建餘屋(待售)住宅屬性分析.....	129
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.....	135
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.....	135
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.....	136
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	142
第一節	細緻化至村里尺度之分析限制	142
一、	全國村里「範圍、數量、名稱」異動頻繁.....	142
二、	缺乏正確、完整之全國村里圖資.....	143
第二節	細緻化空間尺度至「村里」之分析方式	144
一、	依房屋稅籍地址欄位取得「房屋座落村里名稱」.....	144
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.....	145
第三節	細緻化空間尺度至「村里」之分析結果.....	146
一、	低度使用(用電)住宅村里空間尺度作圖結果.....	146
二、	新建餘屋(待售)住宅村里空間尺度作圖結果.....	148
三、	村里空間數據資訊應用(以台北市為例).....	152
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	154
第一節	低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析	154
一、	新增、去化流量分析架構.....	154
二、	新增、去化流量分析結果.....	155
第二節	新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析	157
一、	新增、去化流量分析架構.....	157
二、	新增、去化流量分析結果.....	158
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	166
第一節	所有權人持有住宅與低度使用住宅型態	166
一、	家戶不動產持有狀況相關研究.....	166
二、	所有權人持有住宅、低度使用(用電)住宅分析.....	166
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.....	174
一、	分析範圍之選定與分析步驟.....	174

二、	分析範圍內低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分布狀況.....	179
第三節	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析.....	185
一、	戶役政資料取得內容與分析結果.....	185
二、	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析.....	185
第七章	研擬將低度使用(用電)住宅導入住宅租賃市場之策略與建議.....	188
策略一、	以低度使用(用電)住宅資料協助包租代管政策推動.....	188
策略二、	鼓勵現有房東參加包租代管方案轉租給弱勢家戶.....	193
策略三、	如何透過社會福利與住宅主管機關合作，以有效協助弱勢家戶取得租金補貼等住宅補貼資源.....	195
策略四、	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.....	200
策略五、	參考新北市、台北市作法，將與長者共居、換居之作法納入現行包租代管政策中，擴大包租代管政策服務範圍.....	201
策略六、	制定租賃專法保障房客權益與提高房客稅賦減免之優惠.....	204
第八章	低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據發布機制與內容.....	205
第一節	研究成果對外發布機制.....	205
第二節	對外發布本案研究成果彙整.....	210
第九章	結論.....	212
第一節	本案研究成果彙整.....	212
第二節	研究成果分析.....	213
第十章	附件.....	231
附件一：	97、98 年度 11、12 月低度使用(用電)住宅計算結果.....	231
附件二：	103 年度不同平均用電度數標準下低度使用(用電)住宅計算結果.....	232
附件三：	103 年度連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅縣市分析結果.....	233
附件四：	104 年度第 1 季至第 3 季新建餘屋(待售)住宅屬性分析結果.....	234
附件五：	工作會議會議紀錄.....	246
附件六、	專家學者座談會議紀錄.....	249
附件七、	期中審查會議回應對照表.....	272
附件八、	期末審查會議回應對照表.....	281
附件九、	對外發布研究成果後新聞媒體報導內容整理.....	293
附件十、	參考文獻.....	300

表目錄

表 1	97 年度研究案各縣市低度使用(用電)住宅用電標準	9
表 2	各縣市取相同用電標準認定低度使用(用電)住宅之優劣比較表	10
表 3	98 年家庭收支調查結果(家庭設備普及率)	11
表 4	電冰箱常見規格用電度數表(台灣電力股份有限公司)	12
表 5	99 年度低度使用(用電)住宅、普查空閒住宅比對狀況彙整表	13
表 6	99 年度低度使用(用電)住宅、普查空閒住宅交叉分析結果	13
表 7	用電分層與「人口及住宅普查結果」交叉分析表(一)	14
表 8	用電分層與「人口及住宅普查結果」交叉分析表(二)	15
表 9	用電分層與「人口及住宅普查結果」交叉分析表(三)	15
表 10	低度使用(用電)住宅、人口及住宅普查空閒住宅關聯示意彙整表	18
表 11	用電分層與「人口及住宅普查結果」交叉分析表	21
表 12	財政部賦稅署-固定資產耐用年數表	24
表 13	地址欄位可能存在之問題(現地調查後歸納彙整)	29
表 14	101 年度第 2 季，現地判定結果與用電度數分析表	30
表 15	新建餘屋(待售)住宅案資料勾稽改善過程彙整表	31
表 16	100 年度第 4 季各縣市新建餘屋(待售)住宅數篩選結果	32
表 17	100 年度第 4 季台北市新建餘屋(待售)住宅篩選結果	33
表 18	99 年第 2 季至 100 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅彙整比較表	34
表 19	99 年第 2 季至 100 年第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅分佈狀況	35
表 20	99 年第 3 季至 100 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析表	36
表 21	新建餘屋(待售)住宅前季未去化與當季增量二部分戶數與去化比例	37
表 22	97-103 年度六都低度使用(用電)住宅比例計算結果	42
表 23	100-103 年度自然人持有「住宅」與「低度使用(用電)住宅」宅數關聯表	44
表 24	102、103 年度整體開發及週邊地區低度使用(用電)住宅比例長條圖	46
表 25	本案數據發布後報紙、網路媒體新聞標題彙整	48
表 26	國際主要都市空屋率彙整	52
表 27	本研究案取得之地籍資料內容與特性	64
表 28	地籍資料初步處理項目(篩選之初即予以刪除部分)	65
表 29	104 年度專案預計、實際地籍資料取得內容整理	68
表 30	登記原因為買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承資料	71
表 31	地政提供「異動索引」資料之登記原因、登記原因發生日期彙整表	71
表 32	99-104 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例計算結果	74
表 33	104 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果	76
表 34	97-104 年度六都低度使用(用電)住宅比例計算結果	77
表 35	104 年度 11、12 月份台北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	78
表 36	104 年度 11、12 月份新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	79

表 37	104 年度 11、12 月份桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	80
表 38	104 年度 11、12 月份台中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	81
表 39	104 年度 11、12 月份台南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	82
表 40	103 年度 11、12 月份高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	83
表 41	104 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總樓層」屬性區分統計	84
表 42	104 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總面積」屬性區分統計	85
表 43	104 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「屋齡」屬性區分統計	86
表 44	104 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「房屋構造」屬性區分統計	87
表 45	財政部賦稅署-固定資產耐用年數表	88
表 46	104 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	89
表 47	98-104 年連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅比例計算結果	91
表 48	104 年度各縣市連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果	92
表 49	104 年度台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	93
表 50	104 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	94
表 51	104 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	96
表 52	104 年度台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	97
表 53	104 年度台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	99
表 54	104 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	101
表 55	不同平均用電度數認定標準低度使用(用電)住宅比例計算結果	103
表 56	104 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	104
表 57	104 年度 11、12 月分台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	105
表 58	104 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	106
表 59	104 年度 11、12 月分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	107
表 60	104 年度 11、12 月分台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	108
表 61	104 年度 11、12 月分台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	109
表 62	104 年度 11、12 月分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	111
表 63	各縣市長期占短期比例依「屋齡」區分統計彙整表	114
表 64	各縣市長期占短期比例依「面積」區分統計彙整表	115
表 65	各縣市長期占短期比例依「總樓層」區分統計彙整表	116
表 66	各縣市長期占短期比例依「構造別」區分統計彙整表	117
表 67	六都鄉鎮市區長期占當期比例彙整表	118
表 68	99 年度第 2 季至 104 年第 4 季全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果	120
表 69	99 年度第 2 季至 104 年度第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅數分布狀況	121
表 70	104 年度全國各縣市新建餘屋(待售)住宅數分布狀況	122

表 71	104 年度台北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	123
表 72	104 年度新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	124
表 73	104 年度桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	125
表 74	104 年度台中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	126
表 75	104 年度台南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	127
表 76	104 年度高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	128
表 77	104 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	129
表 78	100 年度至 104 年度新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」屬性分析	130
表 79	104 年度第 4 季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「屋齡」區分統計	132
表 80	104 年度第 4 季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「總樓層」區分統計	133
表 81	104 年度第 4 季各縣市新建餘屋(待售)住宅按「面積」區分統計	134
表 82	104 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	136
表 83	104 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	137
表 84	104 年度台北市「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	138
表 85	104 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	138
表 86	104 年度台中市「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	139
表 87	104 年度台南市「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	140
表 88	104 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	141
表 89	98-106 年行政院主計總處全國村里增刪修訂表彙整	143
表 90	101-104 年房屋稅籍地址欄位「村里」切割狀況彙整表	145
表 91	103-104 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	155
表 92	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	156
表 93	101 年度第 1 季至 104 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅新增、去化比例分析	158
表 94	104 年度第 1 季、第 2 季新增、去化宅數彙整表	160
表 95	104 年度第 3 季、第 4 季新增、去化宅數彙整表	161
表 96	104 年度第 1 季、第 2 季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果	162
表 97	104 年度第 3 季、第 4 季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果	164
表 98	低度使用(用電)住宅清冊(含是否為低度使用(用電)指標)	167
表 99	房屋財產資料表	167
表 100	核定稅籍資料表	168
表 101	歷年「低度使用(用電)住宅清冊」與「房屋財產資料表」比對結果	169
表 102	99-104 年度六都自然人持有「住宅宅數」依人數區分統計	170
表 103	100-104 年度自然人持有「住宅」與「低度使用(用電)住宅」宅數關聯表	172

表 104	100-104 年度自然人持有「住宅」與「低度使用(用電)住宅」宅數關聯表	173
表 105	本案分析之 15 個整體開發及週邊地區與所屬行政區整理	175
表 106	104 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	180
表 107	104Q1-104Q4 整體開發及週邊地區內新建餘屋(待售)住宅分布狀況	183
表 108	104 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	185
表 109	是否設籍住宅低度使用(用電)住宅比例計算結果	186
表 110	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	187
表 111	不同連續低度使用(用電)時間低度使用(用電)住宅數統計結果	189
表 112	六都主要鄉鎮市區連續低度用電 2 年住宅依建物屬性區分統計結果	191
表 113	100-103 年申報房屋租賃所得筆數及身分別	194
表 114	104 年主要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	196
表 115	既有公務資料庫中掌握之列冊弱勢家戶是否符合與申請租金補貼相關資料	198
表 116	本研究案研究成果發布方式彙整表	209
表 117	網站新聞標題彙整(截至 105 年底統計結果)	211
表 118	104 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果	214
表 119	歷年低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例彙整	220
表 120	100-104 年度自然人持有「住宅」與「低度使用(用電)住宅」宅數關聯表	222
表 121	104 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	224
表 122	報紙、網路媒體新聞標題彙整(截至 105 年底統計結果)	230

圖目錄

圖 1	本案研究流程圖.....	7
圖 2	99 年第 2 季至 100 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅數折線圖.....	34
圖 3	六都行政區新建餘屋(待售)住宅戶數長條圖.....	35
圖 4	新建餘屋(待售)住宅(季末存量)、去化比例分佈圖.....	38
圖 5	新建餘屋(待售)住宅(當季增量)、去化比例分佈圖.....	38
圖 6	97-103 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	42
圖 7	97 年度至 103 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	43
圖 8	99 年度第 2 季至 103 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅長條圖.....	43
圖 9	102Q4-103Q4 新建餘屋(待售)住宅宅數變化.....	45
圖 10	紐約市住宅空置狀況調查之住宅空置問項.....	49
圖 11	新加坡公務網站對於空屋調查方式說明內容.....	51
圖 12	住宅計畫中引用本案低度使用(用電)住宅數據之縣市分布.....	53
圖 13	經濟很有趣(facebook 頁面)-六都低度用電圖層(106 年 1 月 11 日上線).....	54
圖 14	六都房市九宮格藏寶圖大公開-財訊專題.....	55
圖 15	六都新成屋空屋率 & 崩逃率大揭密.....	57
圖 16	台電、房屋稅籍資料勾稽流程圖.....	60
圖 17	新建餘屋(待售)住宅當季增量篩選流程圖.....	66
圖 18	新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖.....	67
圖 19	以「建物異動索引」資料回溯各季地籍資料流程圖.....	73
圖 20	97-104 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	75
圖 21	104 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況.....	75
圖 22	104 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	76
圖 23	97 年度至 104 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	77
圖 24	104 年度台北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	78
圖 25	104 年度新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	79
圖 26	104 年度桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	80
圖 27	104 年度台中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	81
圖 28	104 年度台南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	82
圖 29	104 年度高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	83
圖 30	98-104 年連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅比例分布圖.....	91
圖 31	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.....	103
圖 32	北台灣人口分布、長期占短期比例分布圖.....	119
圖 33	99 年第 2 季至 104 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅數長條圖.....	120
圖 34	99 年第 2 季至 104 年第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅折線圖.....	121
圖 35	100 年度第 1 季至 104 年度第 4 季屋齡分布狀況.....	131
圖 36	新建低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅市場分類圖.....	135

圖 37	104 年低度使用(用電)住宅比例分布圖	146
圖 38	104 年低度使用(用電)住宅宅數分布圖	147
圖 39	104 年第 1 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖	148
圖 40	104 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖	149
圖 41	104 年第 3 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖	150
圖 42	104 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖	151
圖 43	台北市低度使用(用電)住宅村里分布圖	152
圖 44	台北市新建餘屋(待售)住宅村里分布圖	153
圖 45	低度使用(用電)住宅新增、去化分析架構圖	154
圖 46	97-103 年度低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例分布圖	156
圖 47	新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析架構圖	157
圖 48	歷年新建餘屋(待售)住宅季末存量、去化比例分析圖	159
圖 49	歷年新建餘屋(待售)住宅當季增量、去化比例分析結果	159
圖 50	本案分析之 15 個整體開發及週邊地區範圍圖(一)	176
圖 51	本案分析之 15 個整體開發及週邊地區範圍圖(二)	177
圖 52	本案分析之 15 個整體開發及週邊地區範圍圖(三)	178
圖 53	102Q4-104Q4 新建餘屋(待售)住宅數長條圖	184
圖 54	是否設籍住宅低度使用(用電)住宅數、比例分布圖	186
圖 55	六都連續低度使用 1 年、2 年宅數、比例分布	190
圖 56	六都、六都主要鄉鎮市區連續低度使用 1 年、2 年宅數、比例分布	190
圖 57	六都主要鄉鎮市區不同連續低度使用年度統計結果。	192
圖 58	低收入戶(無自有住宅)租金補貼申請、核准戶數占全體比例分布圖	195
圖 59	「2017 青銀共生計畫(新北市)」運作示意圖	202
圖 60	「愛屋換吉屋(台北市)」運作示意圖	203
圖 61	綜合所得稅申報過程所得淨額計算方式	204
圖 62	統計資訊簡冊(105 年 10 月出刊)	206
圖 63	內政部不動產資訊平台「低度及待售住宅」頁籤位置	207
圖 64	104 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例分布圖	214
圖 65	104 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況	215
圖 66	97-104 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖	215
圖 67	99 年度第 2 季至 104 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅長條圖	217
圖 68	台北市低度使用(用電)住宅村里分布圖	218
圖 69	台北市新建餘屋(待售)住宅村里分布圖	219
圖 70	97-103 年度低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例分布圖	220
圖 71	新建餘屋(待售)住宅季末存量、去化比例分析結果	221
圖 72	新建餘屋(待售)住宅當季增量、去化比例分析結果	221
圖 73	102Q4-104Q4 新建餘屋(待售)住宅宅數變化	226
圖 74	是否設籍住宅低度使用(用電)住宅數、比例分布圖	227

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，本署自 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，建立了以用電標準為判斷基礎的低度使用(用電)住宅比例，並進一步分析了低度使用(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閒住宅資料比較，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)及透過營建署定期召開之記者會議對外

發布研究成果，以不同掌握觀察兩種統計之市場狀況，俾利發布資訊更臻完善。

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
- 三、 透過探討低度使用(用電)住宅類型、空置原因、空置期等調查，提出將低度使用(用電)住宅導入住宅市場可執行之策略方案，活絡及健全住宅市場

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。
 1. 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。
 2. 配合內政部不動產資訊平臺，提供及製作 104 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)。
 3. 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。

4. 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。
5. 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。
6. 分析 2 個月至連續 12 個月低度使用(用電)住宅數量之變化。
7. 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。
8. 辦理專家學者座談會(至少邀請 4 位專家學者)，邀集住宅、不動產等專家學者及相關單位，就低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅統計資訊，廣徵專家學者及相關單位提供將低度使用住宅導入住宅市場之策略與建議。
9. 提交 35 份期中報告書。

三、第三階段：自簽約次日起 10 個月內完成。

1. 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。
2. 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。
3. 分析所有權人持有住宅與低度使用(用電)住宅型態。
4. 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。
5. 配合內政部不動產資訊平臺所需資料格式，產製 104 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。
6. 就前期專家學者及相關單位提供之策略與建議，研提將低度使用住宅導入住宅市場具體可執行之策略方案後，邀集

專家學者(至少邀請 4 位專家學者)及相關單位辦理座談會就所提策略方案予以指導修正。

7. 提交 35 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

持續取得與利用台電公司用電紀錄、房屋稅籍檔資料、地政登記資料及其他相關資料，進行資料勾稽與分析，以建立 104 年 11、12 月份低度使用(用電)住宅、104 年第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅資料，以掌握低度使用(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 104 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅與 104 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台、編制統計資訊簡冊、循署內定期召開之記者會對外發布研究成果

(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 104 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 104 年 11、12 月份低度使用(用電)住宅與 104 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 103 年家戶財產資料與 104 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 104 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

(十二)分析低度使用(用電)住宅類型、空置期長短，依據不同類型進行空置原因判定，辦理 2 場專家學者座談會(每場至少邀請 4 位專家學者)並研提將低度使用住宅導入住宅市場可執行之策略方案

1. 第 1 場：邀集住宅、不動產等專家學者及相關單位，就低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅統計資訊，廣徵專家學者及相關單位提供將低度使用住宅導入住宅市場之策略與建議。
2. 第 2 場：就前期專家學者及相關單位提供之策略與建議，研提將低度使用住宅導入住宅市場具體可執行之策略方案後，邀集專家學者及相關單位就所提策略方案予以指導修正。

二、預期成果

- (一) 產製 104 年 11、12 月份低度使用(用電)住宅與 104 年第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅資訊。
- (二) 對外發布 104 年 11、12 月份低度使用(用電)住宅及 104 年第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅統計資訊。
- (三) 進行統計成果與房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅新增去化流量等綜合性比較分析，提供住宅政策規劃參考。
- (四) 分析低度使用(用電)住宅類型、空置期長短，提出將低度使用(用電)住宅導入住宅市場策略及建議，活絡及健全住宅市場。

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：

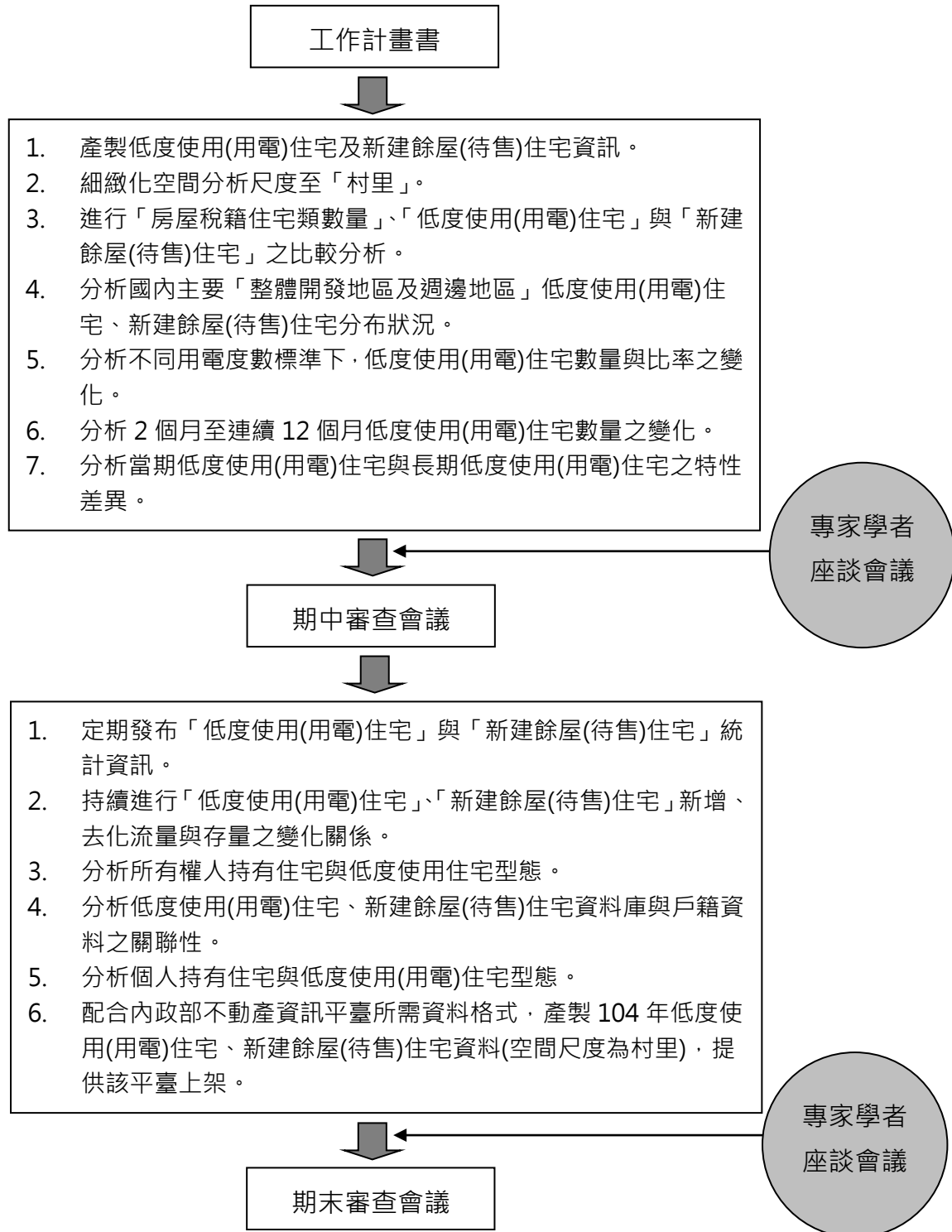


圖1 本案研究流程圖

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

本研究案的研究範圍並不包含「預售屋」，不動產實價登錄制度中對於預售屋登錄方式，亦無法確切掌握市場中預售屋相關資訊。

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，研究團隊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

本研究案現已產出 97 年度至 104 年度(共 8 年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第二季至 104 年度第四季(共 23 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)住宅資料長度達兩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。

第二章 空、餘屋案研究成果回顧

本案研究團隊分別自 97 年、98 年起協助內政部營建署推動 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(待售)住宅推估資訊暨查核機制」委託服務案之執行，現已獲得初步之研究成果。

本研究案為合併執行低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅資訊，彙整歷年空、餘屋研究案重要成果如下：

第一節 97-100 年度「建立推估空屋資訊暨查核機制」成果說明

一、低度使用(用電)標準建立與調整

(一) 建立低度使用(用電)住宅用電標準(與 89 年普查比較)

97 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，以當時可取得最接近「89 年度人口及住宅普查調查日期」之 90 年 3 月份台電用電資料(普查調查日期為 89 年 12 月，時間點僅相差 3 月)為基礎，計算 0-150 度間，每 10 度為一級距，各用電度數下低度使用(用電)住宅比例，輔以普查空屋率為檢驗基礎，評估各縣市適當的低度使用(用電)住宅用電標準。97 年度專案建立之低度使用(用電)住宅用電標準如下表 1 所示：

表1 97 年度研究案各縣市低度使用(用電)住宅用電標準

區域	用電度數標準	區域	用電度數標準	區域	用電度數標準	區域	用電度數標準
台北市	85 度	台中縣	35 度	屏東縣	45 度	嘉義市	55 度
高雄市	55 度	彰化縣	35 度	台東縣	35 度	台南市	55 度
台北縣	85 度	南投縣	15 度	花蓮縣	65 度	金門縣	35 度
宜蘭縣	45 度	雲林縣	35 度	澎湖縣	55 度	連江縣	45 度
桃園縣	85 度	嘉義縣	25 度	基隆市	85 度		
新竹縣	25 度	台南縣	25 度	新竹市	85 度		
苗栗縣	25 度	高雄縣	35 度	台中市	55 度		

資料來源：內政部營建署 97 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案成果

(二) 低度使用(用電)住宅用電標準之選取(基本電器用電度數)

於 98 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，經專家學者指出：部分縣市低度使用(用電)住宅用電標準差異過大。

配合 99 年度五都行政區改製作業，低度使用(用電)住宅用電標準(如：台中縣市、台南縣市及高雄縣市)合併後，使得原本用電標準有所差異，合併後之用電標準如何定義亦為一難題，故於 99 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，重新審視低度使用(用電)住宅用電標準，重點整理如下：

1. 低度使用(用電)住宅用電標準之選擇

於 99 年度專案執行期間，重新考慮「統一低度使用(用電)住宅用電標準之認定門檻」。

經專家學者討論建議，無人使用之住宅，應屬沒有用電或少量用電狀況，故建議採用最低基本用電需求之統一標準認定。統一用電標準的好處，除解讀較為方便外亦避免不必要之爭議。

表2 各縣市取相同用電標準認定低度使用(用電)住宅之優劣比較表

低度使用(用電)住宅判定標準	統一低度使用(用電)住宅用電標準	各縣市對應普查空屋率之低度使用(用電)住宅用電標準
優點	1.標準簡化，易於統計。 2.滿足有人居住必然有基本用電需求的假設。 3.不會因普查誤差而影響其數據。 4.不會有鄰近縣市但標準差異過大之問題。	1.較為符合普查空屋率之結果。
缺點	1.部分縣市和普查空屋率存有差異。 2.無法顯示城鄉差異狀況。	1.需因應新年度普查結果進行調整，未完全和普查脫鉤。 2.部分縣市用電度數差異過大，無法說明為何用電標準有明顯落差。 3.無統一標準，公平性較有爭議。 4.標準不一，執行較為複雜。

資料來源：內政部營建署 99 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案成果

2. 低度用電度數判定標準之選擇

確認「各縣市使用統一低度使用(用電)住宅用電標準」後，選取合適之低度使用(用電)住宅用電度數認定標準為下一重要課題。

研究團對參考 98 年度「台灣地區家庭收支調查之家庭設備普及率」結果及台灣電力股份有限公司網站「電冰箱節約用電¹」一文中得知，台灣目前家庭用電器具中，電視機的普及率約 99.60%；依台灣電力公司家庭用電器具普查發現，電冰箱普及率則高達 90.24%，即表示電視機和電冰箱可說為現代家庭必需的家電器具。

表3 98 年家庭收支調查結果(家庭設備普及率)

年度	彩色電視機	電話機	冷暖氣機	除濕機	家用電腦	連網比例
80	99.20%	94.80%	52.40%	10.50%	9.60%	-
85	99.30%	97.50%	71.70%	18.80%	22.60%	-
86	99.50%	97.50%	73.80%	20.10%	28.40%	-
87	99.20%	97.60%	76.20%	21.90%	32.30%	-
88	99.30%	98.00%	78.90%	22.70%	38.90%	50.30%
89	99.50%	98.00%	79.50%	24.90%	46.50%	72.90%
90	99.30%	97.80%	80.50%	26.00%	50.90%	76.30%
91	99.60%	97.90%	83.10%	25.40%	56.80%	80.90%
92	99.50%	97.80%	84.50%	24.80%	58.70%	82.10%
93	99.50%	97.60%	85.70%	26.80%	62.40%	85.20%
94	99.50%	97.60%	85.70%	29.00%	63.20%	88.40%
95	99.60%	97.40%	87.50%	30.20%	66.10%	90.20%
96	99.40%	96.70%	87.60%	30.60%	67.10%	91.70%
97	99.40%	96.00%	87.50%	30.00%	69.30%	92.70%
98	99.60%	95.90%	88.30%	29.80%	70.50%	93.60%
低所得組	98.80%	88.10%	69.80%	10.50%	25.00%	86.20%
高所得組	99.70%	99.30%	97.30%	50.70%	95.00%	96.80%

資料來源：行政院主計處第三局第八科之家庭收支調查網站

¹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

電冰箱常見之規格及用電度數如表 4 所示，中型電冰箱(內容積 250 公升)每月用電度數約為 47 度，而電視機的耗電約為 105 - 205W，若以 1 天開機兩小時，使用 25 天，一個月耗電度數約為 8 - 15 度。依此邏輯推算，基本用電量大約為 55 - 62 度左右，故家戶用電以 60 度為標準。

表4 電冰箱常見規格用電度數表(台灣電力股份有限公司)

家用電冰箱容量及平均消耗電力		
內容積 (公升)	平均消耗電力 (瓦)	每月平均消耗電力 (度/月)
80	63	25
178	80	38
250	100	47
320	130	55
405	144	66
500	218	71
512	250	76

資料來源：台灣電力股份有限公司網站

(三) 低度使用(用電)住宅與 99 年度人口及住宅普查比較結果

1. 兩案數據比較結果

承蒙行政院主計總處協助，於 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，提供「房屋稅籍資料與普查調查結果比對完成之資料」，供研究團隊分析使用，為去除個別資料的辨識性，主計總處依照不同屬性類別提供普查調查結果比對資料；下頁表 5、表 6 彙整全國、各縣市之比對結果。

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%。

$$\Rightarrow \text{判斷一致率} = \frac{100,268 + 559,989}{723,637} = 91.24\% \quad (1)$$

表5 99 年度低度使用(用電)住宅、普查空閒住宅比對狀況彙整表

縣市	總筆數	普查空閒住宅 但非低度使用 (用電)住宅	非普查空閒住 宅但低度使用 (用電)住宅	同時為普查空 閒住宅及低度 使用(用電)住 宅	同時為非普查 空閒住宅及非 低度使用(用 電)住宅	一致率
	(1)+(2)+(3) +(4)=(5)	(1)	(2)	(3)	(4)	((3)+(4))/(5)
新北市	114,586	9,107	2,211	19,270	83,998	90.12%
台北市	76,135	3,381	2,237	8,030	62,487	92.62%
台中市	102,770	6,969	2,746	15,053	78,002	90.55%
台南市	60,222	3,191	1,738	8,044	47,249	91.82%
高雄市	82,993	4,548	2,709	10,941	64,795	91.26%
宜蘭縣	15,449	994	459	2,420	11,576	90.59%
桃園縣	55,924	3,521	1,366	8,180	42,857	91.26%
新竹縣	18,951	847	459	2,188	15,457	93.11%
苗栗縣	15,815	671	532	1,645	12,967	92.39%
彰化縣	33,526	1,551	1,024	4,713	26,238	92.32%
南投縣	17,800	856	645	2,315	13,984	91.57%
雲林縣	23,232	1,296	1,094	3,339	17,503	89.71%
嘉義縣	13,832	730	487	2,075	10,540	91.20%
屏東縣	24,936	1,031	920	2,737	20,248	92.18%
台東縣	9,421	505	283	1,169	7,464	91.64%
花蓮縣	15,817	1,011	545	2,282	11,979	90.16%
澎湖縣	4,114	271	69	531	3,243	91.74%
基隆市	18,744	1,227	630	2,887	14,000	90.09%
新竹市	12,502	683	310	1,621	9,888	92.06%
嘉義市	3,706	193	127	489	2,897	91.37%
金門縣	2,121	104	38	262	1,717	93.31%
連江縣	1,041	39	25	77	900	93.85%
全國	723,637	42,726	20,654	100,268	559,989	91.24%

資料來源：內政部營建署 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案成果

表6 99 年度低度使用(用電)住宅、普查空閒住宅交叉分析結果

普查之空閒住宅 / 低度使用(用電)住宅		99 年度低度使用(用電)住宅		
		是	否	合計
99 年度 人口及住宅普查 空閒住宅	是	100,268	42,726	142,994
	否	20,654	559,989	580,643
合計		120,922	602,715	723,637

資料來源：內政部營建署 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案成果

2. 用電分層與普查結果分析

下表 7 至表 9 為用電分層與普查結果交叉分析表。

表 7 中各項比例係採「各普查調查結果樣本總數為分母」計算而得，例如：普查調查結果為「有人居住」且用電分層為「60 度以下」之 20,654 筆資料其比例 3.56%之計算方式為：20,654 除以普查調查結果為「有人居住」之樣本總數 580,643 筆。

由表 7 數據發現，普查調查結果屬於「有人居住」之 580,643 筆資料中，有 83.34%資料用電度數超過 180 度，僅 3.56%資料用電度數低於 60 度；就普查調查結果屬於「空閒住宅」之 124,362 筆資料而言，有 69.65%資料用電度數低於 60 度，僅 4.88%資料用電度數超過 180 度；若同時將普查之「空閒住宅」與「無人居住但供其他用途」資料一併考量，有 70.12%資料用電度數低於 60 度，僅 5.48%資料用電度數超過 180 度。

經由上述交叉比對分析發現，以 60 度作為低度使用(用電)住宅的認定標準，有其相當程度之正確性。

表7 用電分層與「人口及住宅普查結果」交叉分析表(一)

普查結果 \ 用電分層	有人居住		空閒住宅		無人居住 但供其它用途		空閒住宅+無人居住 但供其它用途	
	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)
60 度以下(含)	20,654	3.56	86,622	69.65	13,646	73.24	100,268	70.12
60-180 度(含)	76,096	13.11	31,667	25.46	3,219	17.28	34,886	24.40
180 度以上	483,893	83.34	6,073	4.88	1,767	9.48	7,840	5.48
總計	580,643	100.00	124,362	100.00	18,632	100.00	142,994	100.00

資料來源：內政部營建署 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案成果
註：表中比例計算方式：以普查調查結果之樣本總數為分母計算而得

下頁表 8 中各項比例係採「各用電分層樣本總數為分母」計算而得。用電分層為「60 度以下」且普查調查結果屬「空閒住宅」之資料比例為 71.63%(86,622÷120,922)；用電分層為「60 度以下」且普查調查結果屬「無人居住但供其它用途」比例為 11.28%(13,646÷120,922)；若將普查調查結果屬「空閒住宅」與「無人居住但供其它用途」同時視為無人居

住(或低度使用)則用電分層為「60 度以下」(符合本案低度使用(用電)住宅認定標準)比例為 82.91%(71.63%+11.28%)。

表8 用電分層與「人口及住宅普查結果」交叉分析表(二)

普查結果 \ 用電分層	有人居住		空閒住宅		無人居住但供其它用途		總計
	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	
	(1)	(1)/(4)	(2)	(2)/(4)	(3)	(3)/(4)	(1)+(2)+(3)=(4)
60 度以下(含)	20,654	17.08	86,622	71.63	13,646	11.28	120,922
60-180 度(含)	76,096	68.57	31,667	28.53	3,219	2.90	110,982
180 度以上	483,893	98.41	6,073	1.24	1,767	0.36	491,733
總計	580,643	80.24	124,362	17.19	18,632	2.57	723,637

資料來源：內政部營建署 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案成果

註：表中比例計算方式：以各用電分層之樣本數為分母計算而得

下表 9 中各項比例係採「全體 723,637 筆數有用電分層普查資料為分母」計算而得。

在全體 723,637 筆數有用電分層普查資料中，普查調查結果屬「空閒住宅」為 124,362 筆，占全體有用電分層普查資料的 17.19%(124,362÷723,637)。124,362 筆普查空閒住宅資料中用電分層屬「60 度以下」者 86,622 筆，占全體有用電分層普查資料的 11.97%(86,622÷723,637)。

表9 用電分層與「人口及住宅普查結果」交叉分析表(三)

普查結果 \ 用電分層	有人居住		空閒住宅		無人居住 但供其它用途		總計	
	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)
60 度以下(含)	20,654	2.85	86,622	11.97	13,646	1.89	120,922	16.71
60-180 度(含)	76,096	10.52	31,667	4.38	3,219	0.44	110,982	15.34
180 度以上	483,893	66.87	6,073	0.84	1,767	0.24	491,733	67.95
總計	580,643	80.24	124,362	17.19	18,632	2.57	723,637	100.00

資料來源：內政部營建署 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案成果

註：表中比例計算方式：交叉分析結果占全體 723,637 筆有用電分層資料之比例計算結果

表 7 至表 9 呈現 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案之「用電分層」與「普查調查結果」比對結果，研究團隊認為，以 60 度作為低度使用(用電)住宅之認定標準有其相當程度之正確性。

3. 99 年度人口及住宅普查資料與低度使用(用電)住宅資料比對結果

研究團隊彙整兩案數據比對結果為：

- (1) 低度使用(用電)住宅資料與 99 年度人口及住宅普查資料有極高的一致性。若以「同時屬於普查空閒住宅及低度使用(用電)住宅」、「同時非普查空閒住宅及非低度使用(用電)住宅」佔總筆數之比率為比對率，全國各縣市之一致率達 90% 左右。
- (2) 以 60 度作為低度使用(用電)住宅認定標準有其準確性，參考普查數據比對結果，符合低度使用(用電)住宅認定標準及普查「空閒住宅加無人居住但供其他用途」資料比例達 82.91%。
- (3) 「住宅單位坪數平均用電度數(度數/坪)」與「是否為普查之空閒住宅加無人居住但供其他用途者」，二者間的關係並不明顯。在僅以電度數低於 60 度以下為低度使用(用電)住宅衡量標準時，符合普查「空閒住宅加無人居住但供其他用途」的資料比例為 82.92%，若加引入「單位坪數平均用電度數(度數/坪)」，符合普查「空閒住宅加無人居住但供其他用途」的資料比例提升至 83.69%，約上升 1 個百分點。
- (4) 分析不同面積分層時，低度使用(用電)是否為普查之「空閒住宅加無人居住但供其他用途」是否有所不同，顯示二者比對率在不同面積時並無不同。
- (5) 由住宅「屋齡」、「結構」、「樓層」分層統計與普查調查結果分析發現，老舊建物較常出現低度使用(用電)但卻非普查之空閒住宅狀況，可能原因為老舊住宅電路限制、非經常性居住等情形，各屋齡分層之用電結構存在差異性。

4. 「低度使用(用電)住宅」、「普查空閒住宅」與「空屋」之關係與資訊落差原因

- (1). 「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案中「低度使用(用電)住宅」定義為：平均每月用電度數低於 60 度之住宅。
- (2). 人口及住宅普查「空閒住宅」定義為：指該住宅無人經常居住，並且未供其他用途使用。
- (3). 空屋定義為：無人居住之住宅。

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

參考歷年研究案建議、國內高度用電普及率與國外經驗(如：德國、新加坡)，經現地判定與普查空閒住宅相互比較發現低度使用(用電)住宅數據確有其價值，考量資訊產製成本較低、資料來源穩定、且具有公信力等多項原因，若與 10 年調查一次之普查資訊相較，低度使用(用電)住宅至少可每年產製一次(因應需要可縮短產製頻率)，資料相對具有時效性。為了不讓資訊使用者混淆，故在統計數據名詞上採用替代變數的名稱及說法，協助使用者儘速明瞭。低度使用(用電)住宅統計數據是指以住宅電力使用度數(台電用電資料)為判斷基礎，使用頻率偏低的住宅，作為空屋的替代統計方式。

行政院主計總處過去執行人口及住宅普查中，有一「空閒住宅」的概念，普查將空閒住宅定義為：「係指無人居住且未供其他用途之住宅，包括建商未售出之成屋(新建餘屋

(待售)住宅)與擁有第二棟以上未經常居住之住宅。」因為定義的不同，此處也特別指出「空屋」、「低度使用(用電)住宅」與「普查之空閒住宅」三者間的差異，供大眾參考。

從定義中可以了解普查之空閒住宅中包含無人居住住宅，也包含無人經常居住住宅，亦即有人居住的空間住宅，因第二屋、外出工作等原因而非經常居住。而低度使用(用電)住宅中除主要無人居住外，同時也包含部分用電極少卻有人居住之住宅。從定義比較，普查之空閒住宅與低度使用(用電)住宅多數為無人居住空屋，但顯然均仍有部分住宅並非無人居住之空屋。

普查之空閒住宅與低度使用(用電)住宅定義與調查方式顯然不同，因此數據並不會完全相同。若將兩者資料比對，可以呈現四種狀況(如下表 10)，兩者判斷相同的「同時是空閒住宅、也是低度使用」、「同時不是空閒住宅、也不是低度使用」，另外兩者判斷不相同的「是空閒住宅、但不是低度使用」、「不是空閒住宅、但是低度使用」。兩者判斷相同的一致率(判斷相同數量佔整體比例)高達 90% 以上，兩者判斷不一致之處則反應兩項資料之定義與調查方式的差異。

表10 低度使用(用電)住宅、人口及住宅普查空閒住宅關聯示意彙整表

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

資料來源：內政部營建署 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案成果

從表 10 看出，普查空閒住宅、低度使用(用電)住宅共同之部分為「無人居住之低度使用(用電)住宅」與「無人居住之空閒住宅(空屋)」。造成差異之主因有二，原因之一為低度使用(用電)住宅仍有人經常居住者，因此不被普查視為空閒住宅；原因二為普查中空閒住宅有一部份有人居住且其用電度數超過 60 度。

(1). 普查「空閒住宅」不等同「空屋」，但卻被視為「衡量空屋數量」的基準

從上頁表 10 與定義得知普查「空閒住宅」與「低度使用(用電)住宅」相對空屋均有高估之可能。

普查「空閒住宅」指該住宅無人經常居住，且未供其他用途使用；「無人經常居住」之認定方式為一相對概念，於現行空閒住宅之定義下，若存在一主要居所時(平均每星期居住超過四天)，另一居所就被視為空閒住宅，故空閒住宅不僅不是空屋，亦無區分「空屋」、「有人居住但非經常居住」。

國內長期缺乏空屋資訊，「普查空閒住宅即為空屋」印象，深植人心，因而容易出現：低度使用(用電)住宅數據與普查不符情形，皆屬有問題之感覺。此外，近年來隨著都會就業與生活所需，容易出現「同時擁有兩個居所」或「渡假使用第二屋」的情形，而且此一現象可能隨所得上升而增加。

由於現階段普查資訊並未區分「空閒住宅」中「有人居住但非經常居住」所佔比例，而該比例可能因「國內不動產持有成本偏低」造成比例偏高之結果，故研究團隊認為普查之「空閒住宅」不適合代表空屋。

(2). 「低度使用(用電)住宅」是否合適於作為「空屋」的替代變數

「空屋」代表國內住宅市場的「超額供給」，反映出住宅資源閒置狀況；空屋對市場是否具有影響力，需視空屋是否上市待售、待租；目前受限於經費與資源，政府並無規劃「透過定期現地調查方式」獲得空屋資訊相關計畫，在前述論點：「普查空閒住宅不適合作為空屋替代變數」之前提下，「低度使用(用電)住宅」是否適合作為空屋之替代變數？

A. 適當空屋之操作型定義

「普查之空閒住宅」與「低度使用(用電)住宅」間之差異凸顯適當空屋操作型定義之重要性。

(a). 「空屋」應為無人居住且達一段時間：

超過一段時間(時間長短之認定仍待討論，可能是一個星期、一個月或兩個月)無人居住，不論是否具有銷售或出租意圖均視為空屋，而「有人居住」、「非經常居住者(第二屋)」、「渡假用住宅」或「每星期僅使用三天以下住宅」...等均不應納入空屋之認定範圍中，亦即「空屋」應與「第二屋」分別統計，相關資訊需以大型之現地調查方可取得。

(b). 「空屋」應能區分上市待售、待租與否：

若能區分「待售空屋」、「待租空屋」或「不上市空屋」，則較易掌握實質上對市場具影響力之空屋數量。目前國內房屋持有成本偏低，使得屋主不在意住宅的持有成本，空屋屋主持觀望態度，視市場狀況決定是否出售。

B. 「低度使用(用電)住宅」是否適合作為空屋之替代變數

低度使用(用電)住宅之定義為平均每月用電低於 60 度之住宅。於此一標準認定下，易產生兩種問題：一是用電度數低於 60 度的住宅是否有人居住，二是用電度數高於 60 度的住宅，是否也有可能無人居住。

此一問題之癥結在於前述兩種現象之比例是否為允許容忍之誤差範圍，可以忽視，或是哪一個用電標準為相對可接受之標準。

(a). 每月用電低於 60 度的假設基礎

每月平均用電低於 60 度的假設植基於，正常居住生活必然會使用數項家用電器，例如：電視、冰箱等不拔插頭之電器，因此用電度數勢必高於一定度數以上，但空置且待租、待售住宅仍可能存在部分用電行為。

依據 98 年度「台灣地區家庭收支調查之家庭設備普及率」及台灣電力公司「電冰箱節約用電」二文獻，估算以 60 度為每月最低用電標準。

從住宅買賣實務經驗可知，即便是空屋狀態的待售住宅，仍會因為仲介帶看過程，會有用電度數與電費，因此不適合選擇「0 度或過低度數」作為低度使用(用電)住宅之用電認定標準。

(b). 選擇 0 度為標準是否會比 60 度更好?

若以 0 度作為低度使用(用電)住宅標準，絕大多數人應會同意低度使用(用電)住宅即可代表空屋。但另一方面勢必會刪除掉許多同樣也是空屋，但因銷售看屋行為、未搬遷電器存在，仍有用電行為之住宅，特別是短期空屋現象。另一方面，用電度數高於 60 度以上的住宅仍也可能存在部分為空屋的情形，同樣也是在於短期空屋較有此問題。

因此選擇 20 度、60 度、或者 100 度作為低度使用標準，除考量基本電器基準之外，僅是誤差程度之考量，從下表 11 可知，若以 60 度為標準時，其低度使用(用電)住宅被視為空閒住宅之比例仍有 82.9%，相對推論低度使用(用電)住宅中實際上為經常性居住者比例相對不高。而 60 度以上有人居住比例顯然偏高，因此本團隊建議仍以 60 度為低度使用(用電)住宅之標準。

表11 用電分層與「人口及住宅普查結果」交叉分析表

普查結果 / 用電分層	有人居住		空閒住宅		無人居住但 供其它用途	空閒住宅+無人居住 但供其它用途		合計
	宅數 (1)	比例(%) (1)/(5)	宅數 (2)	比例(%) (2)/(5)		宅數 (2)+(3)=(4)	比例(%) (4)/(5)	
20 度以下(含)	12,379	12.17	76,909	75.61	12,424	89,333	87.83	101,712
40 度以下(含)	16,102	14.55	81,494	73.65	13,058	94,551	85.45	110,653
60 度以下(含)	20,654	17.08	86,622	71.63	13,646	100,268	82.92	120,922
60-180 度(含)	76,096	68.57	31,667	28.53	3,219	34,886	31.43	110,982
180 度以上	483,893	98.41	6,073	1.24	1,767	7,840	1.59	491,733
合計	580,643	80.24	124,362	17.19	18,632	142,994	19.76	723,637

資料來源：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

二、房屋稅籍檔與台電用電資料改進方式與勾稽率提升

於 98 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行過程中，研究團隊有效提升「房屋稅籍資料」與「台電用電資料」之勾稽率。

整理資料勾稽及計算改善方式主要分為兩大部分，第一部份由台電用電資料及房屋稅籍資料進行計算方式和資料選取的改善，第二部分為使用戶政資料庫資料進行改善。

(一) 改善計算方式及資料選取

1. 將「營業用的台電用電資料」納入資料範圍，以有效提升勾稽率

於 97 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行過程中，僅以台電資料中「非營業用的台電用電資料」做為住宅用電紀錄比對基礎。

於 98 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行過程中，發現部分「營業用之台電用電資料」也屬於住宅使用，故將「非營業用」以及「營業用」台電用電資料全部納入資料範圍內。

2. 改善勾稽率計算方式

97 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，勾稽率是指台電用電資料和房屋稅籍檔案比對成功地址占住宅存量之比例，公式如(2)所示：

$$\text{勾稽率} = \frac{\text{台電用電資料與房屋稅籍檔案比對成功的地址數量}}{\text{「住宅統計彙報」公布的住宅存量}} \quad (2)$$

因住宅統計彙報公布的住宅存量，其定義與本案住宅定義較無相關性；而「住宅及不動產數位資料庫」之住宅存量為房屋稅籍資料建置而成，較住宅統計彙報公布的住宅存量具有一致性，故於 98 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，改採「內政部不動產資訊平台」之房屋稅籍住宅類數量為計算依據。

97 年度住宅的計算是以房屋稅籍檔稅籍號碼的數量做為計算宅數之標準，並非用地址為統計的標準，因有時候會有一個地址中包含多個稅籍號碼的情形，必須在計算低度使用(用電)住宅比例的時候進行修正。

於 98 年度專案執行期間，調整勾稽率計算方式如(3)所示：

$$\text{勾稽率} = \frac{\text{台電用電資料與房屋稅籍檔案比對成功地址所涵蓋的宅數}}{\text{「內政部不動產資訊平台」中的房屋稅籍住宅類數量}} \quad (3)$$

當中分子項「台電用電資料與房屋稅籍檔案比對成功的地址數量」改為「台電用電資料與房屋稅籍檔案比對成功地址所涵蓋的宅數」。

(二) 以戶政新舊門牌資料改善勾稽率

戶政資料庫的村里門牌異動紀錄資料，包含變更前後地址紀錄，以此欄位跟台電用電資料和房屋稅籍資料比對，找出未勾稽資料分析未勾稽成功之地址中屬於舊地址的數量

新舊門牌調整勾稽率改善方式有兩種，第一種改善方式利用戶政新舊門牌地址勾稽台電與稅籍資料，由於戶政門牌異動紀錄資料是由 87 年以來所變更之門牌資料，可能部分新舊門牌在 87 年以前變更，故勾稽改善未如預期。第二種方式是透過戶政資料比對過程中，進行門牌微調與其他調整方式。

(三) 資料庫勾稽改善成果彙整

歷經研究團隊多年努力，透過「納入營業用台電資料」、「改善勾稽率計算方式」，勾稽率由 97 年度專案的 72.83% 提升至 104 年度專案的 87.31%，有效提升 14.48 個百分點。

三、低度使用(用電)住宅特性分析：耐用年限內低度使用(用電)內屬性分析、連續 2、12 個月低度使用(用電)分析

本案研究團隊於 97-100 年「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，除完成歷年、全國、各縣市、各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例數據之計算外，亦針對低度使用(用電)住宅之「有效性」、「長、短期」等市場資訊作進一步分析。

(一) 低度使用(用電)住宅有效性分析(加入耐用年限考量因素)

由於用電度數較低之家戶僅能表現低度使用(用電)住宅的低度使用狀況，無法呈現低度使用(用電)住宅之經濟效性；低度使用(用電)住宅的存在要直接影響到不動產市場，則必須滿足具有市場價值之條件，因此可從低度使用(用電)住宅的交叉分析，初步判斷是否具有市場價值。

研究團隊依據財政部賦稅署公布的「固定資產耐用年數表」為有效住宅的判定標準，於其第一類房屋建築及設備的第一項房屋建築，號碼一〇一一明示辦公用、商店用、住宅用、公共廠所用之房屋建築，其各種建築構造之耐用年限(此表亦同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」)，故以此表之年數作為有效低度使用(用電)住宅之規範，內容如表 12 所示：

表12 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
		加強磚造
		磚構造
		金屬建造(有披覆處理)
		金屬建造(無披覆處理)
		木造

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&menu=DotMenu&contlink=ap/law/lawrule.show.jsp?mclass=200912100003&mname=200912130107&level2=Y&qclass>

將上述規範，配合房屋稅籍檔中構造欄位選項後，可得以下有效低度使用(用電)住宅範圍，非在上述選項之低度使用(用電)住宅，即為無效低度使用(用電)住宅。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

(二) 連續 12 個月長期低度使用(用電)住宅比例

本案低度使用(用電)住宅比例以 2 個月(每年度 11、12 月)平均用電度數認定是否為低度使用(用電)的狀態，屬於短期低度使用(用電)住宅比例，短期低度使用(用電)住宅比例可能是待租或待售，甚至可能是第二屋的住宅，長時間呈現低度使用(用電)住宅可能代表長期未能出售或沒有出售意願且無使用之住宅。

於 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，累積近四年之台電用電資料，針對低度用電電號追蹤其長時期之用電變化，並透過用電變化可以觀察到該電號代表住宅為一期(2 個月)或者是連續多期呈現低度使用情形。研究團隊依照長期低度使用(用電)住宅比例的連續月份的判定是按照各縣市長期低度住宅比例之低度使用持續率(衰減率)數據，加以判定長期低度使用連續期數，故取各縣市穩定數據之最大連續月份(12 個月)，作為全國統一的標準：以連續 12 個月的標準為基準計算全國各縣市低度使用(用電)住宅比例。

分析結果發現，在台北市、新北市、新竹縣市的短期與長期低度使用(用電)住宅數的比例明顯偏低，表示這些縣市當中的住宅，即使為低度使用(用電)住宅，有較少比例會維持一年低度使用的狀態，其短期與長期低度使用(用電)住宅數之比例也約低於 60%，表示在低度使用(用電)住宅之中，其持續維持低度使用(用電)的情況較為少見。宜蘭縣和嘉義縣，其長期低度使用(用電)住宅比例最高。

四、低度使用(用電)住宅之市場性與權屬

100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，以契稅資料分析近年買賣、拍賣移轉數量與低度使用(用電)住宅買賣移轉頻率與時點之關係。

分析結果顯示，一年內交易移轉住宅中，「交易移轉後」屬於 2 個月、連續 4、6、8、10、12 個月的低度使用(用電)住宅的數量與比例，台北市和屏東縣在住宅於交易後會維持低度使用的狀態會有明顯的差異，台北市較多住宅會連續一年呈現低度使用(用電)住宅而屏東縣在交易移轉後連續一年長期低度使用(用電)住宅比例皆低於 10%，表示在縣市之間是有差異的，部分台北市住宅的交易移轉可能有較多置產或投資的目的，而無人居住的情形。

而「交易移轉前」屬於 2 個月、連續 4、6、8、10、12 個月的低度使用(用電)住宅的數量與比例。以台北市、屏東縣分析結果相比，台北市短期(2 個月)低度使用的住宅比例較高。

但若以交易移轉前連續 12 個月低度使用(用電)住宅比例來看，台北市又相對低於屏東縣，表示台北市在交易移轉前會空置的時間較短。

五、低度使用(用電)住宅使用現況之現地查核

在 97 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，完成第一次空屋現地判定，確認低度使用(用電)住宅的使用情形；在 99 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」案則完成第二次住宅現地查核，瞭解地址未勾稽成功可能的原因；於 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」案完成第三次現地判定，以再次確認低度使用(用電)住宅與真實空屋之間的關聯。歷次現地判定分述如下：

(一) 97 年度專案現地判定作業

1. 判定作業執行過程與成果

在 97 年底完成第一次勾稽後，便以該結果為母體規劃現地判定，探討初步推估結果與實際使用狀況的關係，以及是否還有改善推估方式的可能性。

該次判定計劃將分為三大實施項目，首先是確認現地判定之抽樣樣本與其誤差值，其次為判定查核單之設計與作業人員規劃，最後則是進行判定結果分析。

研究團隊以台電用電度數低於 50 度之家戶為母體，並根據各縣市低於 50 度家戶數量進行分層抽樣。現地判定執行時間為 98 年 1 月 12 日至 98 年 1 月 23 日，共回收 10,080 張問卷，抽樣誤差約為 0.98%。

該次判定主要任務在於確認台電推估出低度使用(用電)住宅的實際使用狀況，全國總有效問卷份數為 10,080 份，實際使用狀況確實為低度使用(用電)住宅的有 6,146 份，非低度使用(用電)住宅有 3,934 份，平均命中率超過 6 成。其中北區命中率較高，超過 7 成；南區的命中率僅 5 成多。

2. 現地判定後之改善成果

- (1). 將透天住宅各電表之用電量合併：部分透天住宅雖僅有一戶居住，但常設有多個電表。因此應先從房屋稅籍檔案中判定該戶是否為透天，若為透天，則應將該地址各樓層電表之用電度數合併，以合併後之用電度數來判斷是否為低度使用(用電)住宅。
- (2). 改善資料之勾稽率：參考現地判定成果，勾稽率已從 5 成增加至 7 成多。

(二) 99 年度專案現地查核作業

1. 查核作業執行過程與成果

於 98 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，將資料勾稽率提升至 8 成，但尚有 80 萬戶住宅未勾稽，為嘗試瞭解無法勾稽之原因，並評估可否進一步改善勾稽率，故於 99 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間針對勾稽狀況相對較差之鄉鎮市區進行現地查核。

整合資料勾稽狀況，非外島之縣市以屏東縣和台東縣最低，進一步分析後發現，屏東市未勾稽成功數量最多，故選擇以屏東市進行查核。

99 年度現地查核作業於 100 年 2 月 23 日進行試查，並於 100 年 3 月 7 日至 100 年 3 月 18 日進行正式現地查核。為瞭解主要道路之全貌，主要道路類別進行掃街的動作，以路、街、大道、段、巷、弄做為地址區隔，選擇未勾稽地址較多之道路進行查核，並歸納主要道路未勾稽成功之原因。

現地查核共有 3,731 筆查核地址，整理及刪除部分不完整之查核資料，其完整資料合計 3,554 筆。查核結果發現，台電資料中的地址不存在的比例較高，比例約為 43.89%。歸納無法找到查核地址之原因，「地址不存在」，佔所有資料的 79.41%，「已拆除」佔約 10.26%，此部分資料較難從資料本身改善；「老舊地址」則包含 7.47%。

2. 現地查核後之改善成果

彙整現地查核資料問題及可能解決辦法如下表 13 所示：

表13 地址欄位可能存在之問題(現地調查後歸納彙整)

項次	資料面可能存在之問題	理想處理方式	本案處理方式
1	地址不存在。	需經由資料主管單位進行地址重整。	尚無方法解決。
2	地址書寫錯誤。	需經由資料主管機關進行確認，或利用人工修正。	僅能利用人工修正。
3	住宅定義可能包含部分非住宅。	重新檢討住宅定義。目前住宅 e 化網已針對住宅定義進行修正。	住宅 e 化網近期會進行住宅定義之修正，本案也因應其結果進行修正住宅之定義。
4	稅籍資料中包含增建之住宅，其可能為主建物旁增建之住宅，許多是鐵皮屋。	無法由資料面辨別其是否為同一戶。需經由資料主管機關確認後修正住宅是否同戶。	僅能依據現地查核結果進行修正。
5	地址書寫格式不同(如部分住宅為門牌編址的方式不同，可能以門牌號代表樓層，如：某個總樓層為 4 樓之建物，其 1 樓可能為中正路 5 號、2 樓為中正路 5-1 號、3 樓為中正路 5-2 號，稅籍台電皆有可能書寫樓層或不寫樓層)。	最理想之方式為經由資料主管機關統一地址書寫格式。	僅能以現地查核之方式進行地址樓層確認，並依據查核結果進行修正。
6	稅籍資料的地址為廢屋或空置太久，已將電表拆除，故無法比對電表。	需經由資料主管機關進行確認，或經由現地查核之方式進行地址確認。	僅能依據現地查核結果進行修正。

資料來源：內政部營建署 99 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案成果

(三) 100 年度專案現地判定作業

為再次確認低度使用(用電)住宅與真實空屋之間的關聯，於 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，規劃進行第三次現地判定。

第三次現地判定作業中，預計查核台北市及新北市一至兩個行政區為主，合計至少 3,000 筆地址，為增加問卷之成功率，目標主要針對有管委會或警衛之社區。實際執行過程係委託東京都物業管理機構於 101 年 7-8 月份進行。

實際執行之現地判定行政區範圍除台北市 12 行政區外，尚包含新北市之土城區、中和區、永和區、板橋區、新店區與新莊區共 18 個行政區，整體而言，共判定 3,832 筆資料。

在整體判定之 3,832 筆資料中，願意填答的資料筆數為 3,753 筆，比例為 97.93%；空閒住宅(無人居住+非經常性居住)共 1,423 戶(882+541)，占全體願意填答資料的 37.92%。

於 100 年度專案中，為確實瞭解用電度數與判定結果之相互關係，研究團隊針判定資料分析 101 年度 2 季之台電用電狀況。

低度使用(用電)住宅中為空閒住宅比例為 64.6%，比例偏低原因主要還是因為調查時間落後於資料時間達三個月以上所致。相關數據如表 14 所示：

表14 101 年度第 2 季，現地判定結果與用電度數分析表

現地判定結果 / 用電狀況	願意填答						不願意 填答	總計
	有人居住		無人 居住	空閒住宅	空閒住宅 比例	願意填答 資料筆數		
	經常性 居住	非經常性 居住						
(1)	(2)	(3)	(2)+(3)=(4)	(4)/(5)	(1)+(2)+(3)=(5)	(6)	(7)	
60 度以下(含)	469	346	510	856	64.60%	1,325	33	1,358
60-180 度(含)	1,324	167	272	439	24.90%	1,763	36	1,799
180 度以上	537	28	100	128	19.25%	665	10	675
總計	2,330	541	882	1,423	37.92%	3,753	79	3,832

資料來源：內政部營建署 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案成果

第二節 98-100 年度「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」成果說明

一、地籍資料、房屋稅籍資料改進方式與勾稽率提升

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、用電別與房屋稅籍資料中是否為住宅使用資訊，進而篩選出非營業用電、低度用電與住宅存量中符合住宅定義之建物，進行後續新建餘屋(待售)住宅篩選作業。

於 99 年度「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」委託服務案執行期間，嘗試針對三資料庫未勾稽成功之資料，直接進行地政、台電二資料之勾稽作業。在新增此一勾稽作業後，整體勾稽率由 73.57% 提升至 80.93%，分析過程中亦發現，原住宅 e 化網對於「住宅」定義方式，並未納入第 7 項建物類別(類別 7：不記超高偏低)，經團隊建議將其納入「住宅」定義中，在擴增住宅定義後，整體勾稽率由 80.93% 提升至 81.64%。

除了改善三資料庫「地址」欄位標準化過程外，尚以人工比對方式進行資料間之勾稽作業，經此一比對勾稽作業後，整體勾稽率由 81.64% 提升至 89.81%。此外，尚針對三資料庫未勾稽成功之資料，單獨進行地籍、房屋稅籍二資料之勾稽作業，整體勾稽率由 89.81% 提升至 98.12%。

表 15 新建餘屋(待售)住宅案資料勾稽改善過程彙整表

勾稽率改善方式 / 勾稽狀況	勾稽成功筆數	勾稽率
地籍、台電、稅籍三資料庫勾稽	71,386	73.57%
三資料未勾稽成功部分單獨進行地政、台電兩資料庫勾稽	78,527	80.93%
房屋稅籍資料對於住宅定義擴增第 7 項建物類別 (第 7 項建物類別：不計超高偏低)	79,209	81.64%
持續改進地址標準化過程與直接以人工進行三資料庫地址勾稽作業	87,135	89.81%
三資料未勾稽成功部分單獨進行地政、稅籍兩資料庫勾稽	95,202	98.12%

資料來源：99 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果

二、新建餘屋(待售)住宅特性分析：縣市、鄉鎮市區、歷年變化

100 年度「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」委託服務案執行期間已經完成 99 年度第 2 季至 100 年度第 4 季共 7 季新建餘屋(待售)住宅篩選成果，產製結果除各季全國各縣市、各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅戶數統計之外，尚包含 99 年度第 2 季至 100 年度第 4 季共 7 季新建餘屋(待售)住宅之戶量變化。

(一) 全國各縣市新建餘屋(待售)住宅統計結果

研究團隊以 100 年度第 4 季為例，說明 100 年度研究案新建餘屋(待售)住宅篩選成果。

100 年度第 4 季全國新建餘屋(待售)住宅戶數共 21,247 宅。新建餘屋(待售)住宅戶數最多的縣市為新北市，戶數為 4,988 宅，佔全國總戶數的 23.48%；其次為高雄市，宅數為 3,707 宅，佔全國總戶數的 17.45%。

表16 100 年度第 4 季各縣市新建餘屋(待售)住宅數篩選結果

縣市	戶數	百分比	縣市	戶數	百分比
新北市	4,988	23.48%	嘉義縣	397	1.87%
台北市	2,285	10.75%	屏東縣	212	1.00%
台中市	1,445	6.80%	台東縣	60	0.28%
台南市	1,426	6.71%	花蓮縣	170	0.80%
高雄市	3,707	17.45%	澎湖縣	22	0.10%
宜蘭縣	305	1.44%	基隆市	608	2.86%
桃園縣	2,156	10.15%	新竹市	831	3.91%
新竹縣	990	4.66%	嘉義市	106	0.50%
苗栗縣	420	1.98%	金門縣	115	0.54%
彰化縣	499	2.35%	連江縣	0	0.00%
南投縣	231	1.09%	全國	21,247	100.00%
雲林縣	274	1.29%			

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

(二) 全國各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅統計結果

研究團隊於 99 年度「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」委託服務案度執行期間，將新建餘屋(待售)住宅空間分析尺度細緻化至鄉鎮市區，現已完成產製各時點、全國各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅戶數篩選結果。研究團隊以台北市各行政區為例，說明鄉鎮市區空間尺度新建餘屋(待售)住宅篩選成果。

表 17 為台北市 12 行政區，100 年度第 4 季屋齡 5 年以下新建餘屋(待售)住宅篩選結果。台北市屋齡 5 年以下新建餘屋(待售)住宅共 2,285 宅，戶數較多的鄉鎮市區為內湖區、中山區以及文山區，分別為 345 宅、337 宅與 279 宅。

表 17 100 年度第 4 季台北市新建餘屋(待售)住宅篩選結果

台北市		
鄉鎮市區	宅 數	百分比(%)
士林區	154	6.74
大同區	95	4.16
大安區	164	7.18
中山區	337	14.75
中正區	158	6.91
內湖區	345	15.10
文山區	279	12.21
北投區	187	8.18
松山區	54	2.36
信義區	124	5.43
南港區	237	10.37
萬華區	151	6.61
全區	2,285	100.00

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

(三) 99 年度第 2 季至 100 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅數分佈

於 100 年度「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」委託服務案執行期間，研究團隊分析 99 年度第 2 季至 100 年度第 4 季共 7 季新建餘屋(待售)住宅戶量之走勢，下圖 2 為各季新建餘屋(待售)住宅戶數走勢折線圖。

圖 2 顯示，新建餘屋(待售)住宅由 99 年度第 2 季的 25,352 宅至 99 年度第 3 季時降至 22,956 宅，後續則持續攀升，至 100 年度第 1 季時上升至相對高點為 25,389 宅，100 年度第 2 季、第 3 季、第 4 季則下降至 2.1 萬宅右之水準。

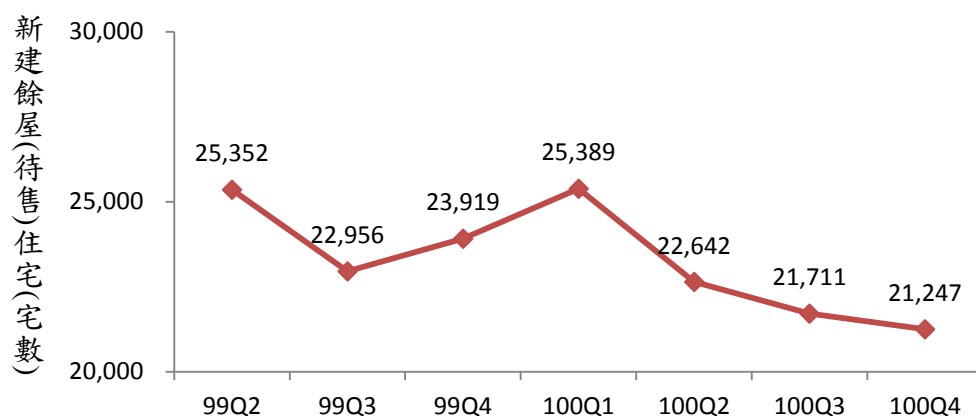


圖 2 99 年第 2 季至 100 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅數折線圖

表 18 99 年第 2 季至 100 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅彙整比較表

比較方式/時間		99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4
新建餘屋(待售)住宅戶數		25,352	22,956	23,919	25,389	22,642	21,711	21,247
勾稽率			98.31%	98.85%	98.95%	99.36%	98.67%	97.11%
與前一季進行比較	戶數		(2,396)	963	1,470	(2,747)	(931)	(464)
	比例		-9.45%	4.19%	6.15%	-10.82%	-4.11%	-2.14%
與前一年同季進行比較	戶數					(2,710)	(1,245)	(2,672)
	比例					-10.69%	-5.42%	-11.17%

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

若就六都行政區新建餘屋(待售)住宅數量而言，新北市的戶量最多，高雄市次之，台北市、桃園縣再次之，台中市與台南市之新建餘屋(待售)住宅量較低。

表19 99年第2季至100年第4季六都新建餘屋(待售)住宅分佈狀況

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

資料來源：100 年度「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果

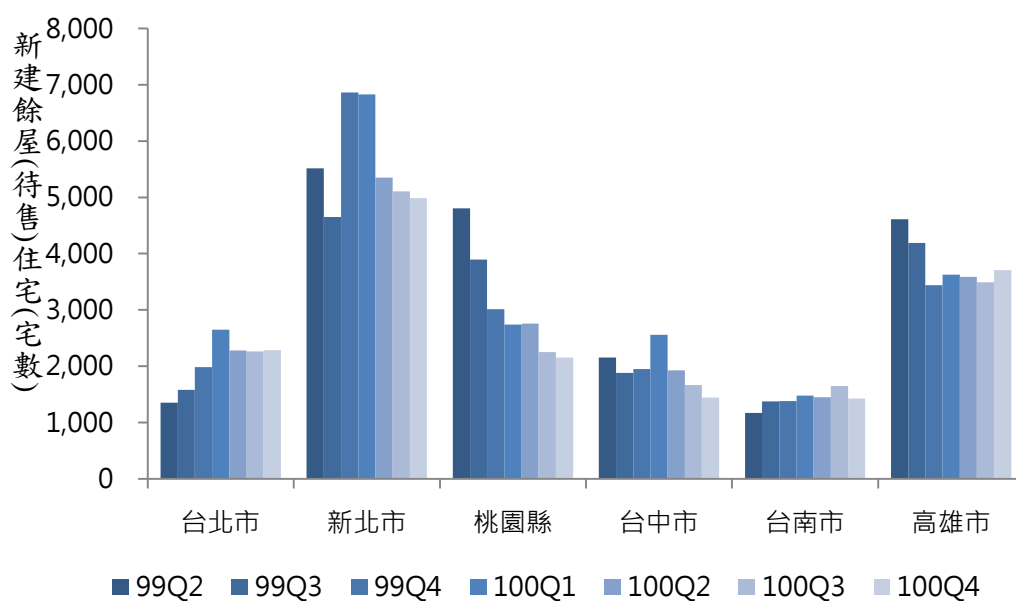


圖3 六都行政區新建餘屋(待售)住宅戶數長條圖

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

三、新建餘屋(待售)住宅之新增、去化流量分析

(一) 本研究案新建餘屋(待售)住宅新增去化流量分析架構

本案各季新建餘屋(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」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」部分則由當季地籍資料經本研究案新建餘屋(待售)住宅篩選過程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者計算而得。

(二) 各季新建餘屋(待售)住宅流入、去化部分比例分析結果彙整

1. 新建餘屋(待售)住宅新增去化比例分析結果

研究團隊計算各季新建餘屋(待售)住宅「前季未移轉」與「當季增量」之戶數與比例。分析結果彙整如下表 20 所示：

表20 99年第3季至100年第4季新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析表

新建餘屋(待售)住宅 篩選成果/時間	99Q3		99Q4		100Q1	
	戶數	比例	戶數	比例	戶數	比例
新建餘屋(待售)住宅 (前季末存量)	25,352	100.00%	22,956	100.00%	23,919	100.00%
減：屋齡大於5年者	154	0.61%	295	1.29%	341	1.43%
減：移轉登記者 ^註	5,569	21.97%	6,346	27.64%	5,489	22.95%
新建餘屋(待售)住宅 (前季未移轉)	19,629	77.43%	16,315	71.07%	18,089	75.63%
新建餘屋(待售)住宅 (當季增量部分)	5,139	100.00%	13,198	100.00%	11,889	100.00%
減：移轉登記者 ^註	1,812	35.26%	5,594	42.39%	4,589	38.60%
新建餘屋(待售)住宅 (當季增量)	3,327	64.74%	7,604	57.61%	7,300	61.40%
新建餘屋(待售)住宅 (季末存量)	22,956		23,919		25,389	

新建餘屋(待售)住宅 篩選成果/時間	100Q2		100Q3		100Q4	
	戶數	比例	戶數	比例	戶數	比例
新建餘屋(待售)住宅 (前季末存量)	25,389	100.00%	22,642	100.00%	21,711	100.00%
減：屋齡大於 5 年者	262	1.03%	163	0.72%	476	2.19%
減：移轉登記者 ^註	7,623	30.02%	4,657	20.57%	3,821	17.60%
新建餘屋(待售)住宅 (前季末移轉)	17,504	68.94%	17,822	78.71%	17,414	80.21%
新建餘屋(待售)住宅 (當季增量部分)	9,489	100.00%	6,553	100.00%	6,891	100.00%
減：移轉登記者 ^註	4,351	45.85%	2,664	40.65%	3,058	44.38%
新建餘屋(待售)住宅 (當季增量)	5,138	54.15%	3,889	59.35%	3,833	55.62%
新建餘屋(待售)住宅 (季末存量)	22,642		21,711		21,247	

註：移轉登記者：係指曾於當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承之建物者

資料來源：100 年度「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果

2. 各季新建餘屋(待售)住宅前季末移轉、當季增量去化比例 分佈狀況

研究團隊針對前季末去化與當季增量二部分新建餘屋(待售)住宅之去化狀況作更進一步的分析，相關數據如下表 21 與圖 4、圖 5 所示：

表 21 新建餘屋(待售)住宅前季末去化與當季增量二部分戶數與去化比例

新建餘屋(待售)住宅 /時間	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4
新建餘屋(待售)住宅 (季末存量)	25,352	22,956	23,919	25,389	22,642	21,711
去化比例(%)	21.97	27.64	22.95	30.02	20.57	17.60
新建餘屋(待售)住宅 (當季增量)	5,139	13,198	11,889	9,489	6,553	6,891
去化比例(%)	35.26	42.39	38.60	45.85	40.65	44.38

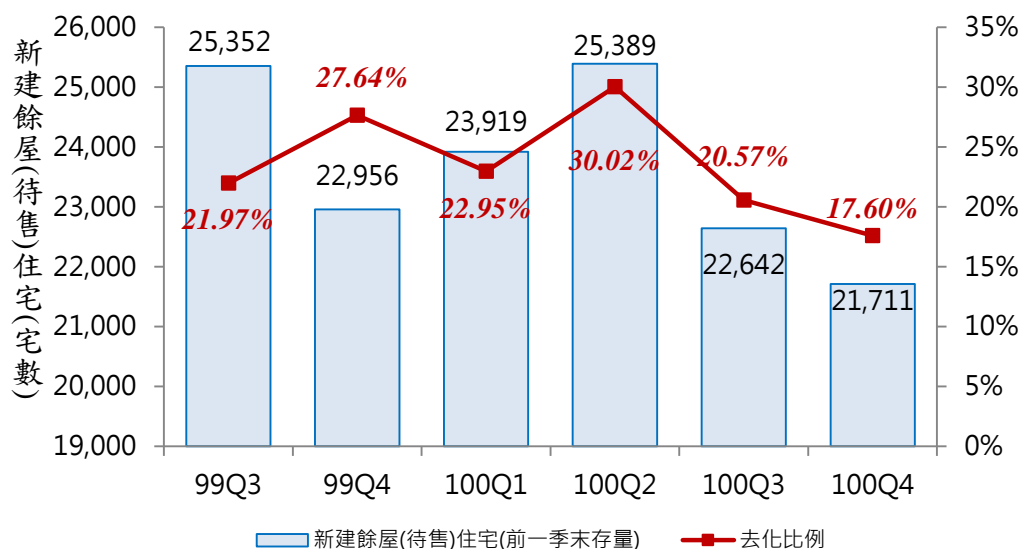


圖4 新建餘屋(待售)住宅(季末存量)、去化比例分佈圖

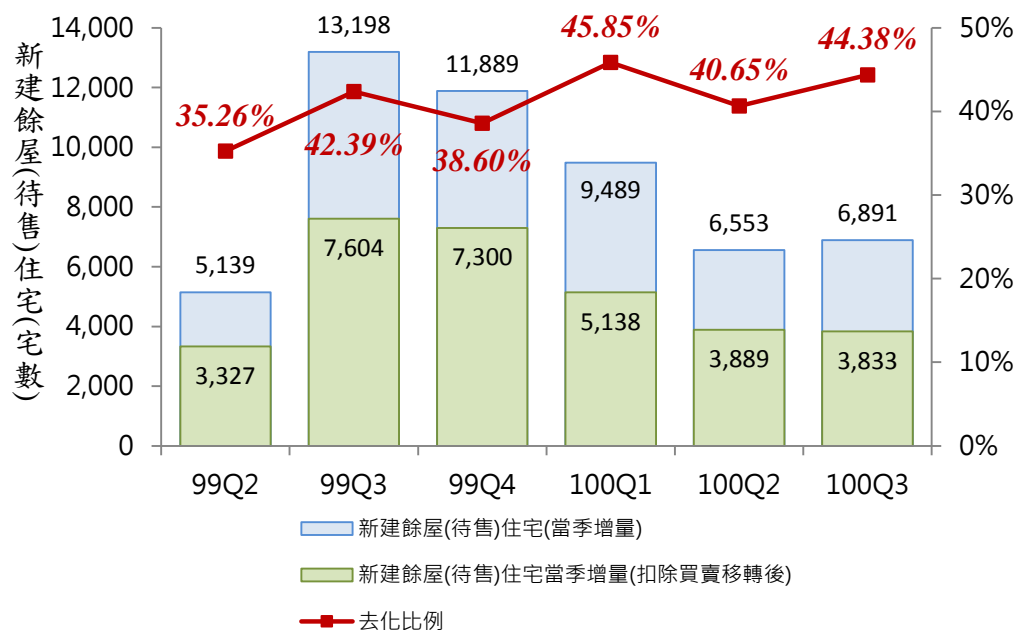


圖5 新建餘屋(待售)住宅(當季增量)、去化比例分佈圖

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

圖 4 分析結果發現，因前季未移轉而遞延至當季之新建餘屋(待售)住宅戶量走勢呈現 99 年度第 4 季落底，後續緩步上升的趨勢；去化率則於 100 年度第 2 季、第 3 季、第 4 季呈現下降的狀況。

圖 5 呈現各季新建餘屋(待售)住宅當季增量與去化比例間的關係，圖中數據發現，自 99 年度第 4 季起，各季新建

餘屋(待售)住宅當季增量部分即呈現逐步下滑的現象；而去化率則呈現逐步上升的走勢。

綜合圖 4、圖 5 發現，當季新增部分之新建餘屋(待售)住宅其去化狀況較佳，而由先前所累積下來未去化之新建餘屋(待售)住宅，其去化比例則逐季下降。

四、新建餘屋(待售)住宅使用現況之現地查核

為彌補地籍資料內無建物是否具銷售意圖相關資訊，於 97 年度專案執行期間規劃現地判定過程，確認新建餘屋(待售)住宅的銷售意圖。判定範圍涵蓋台灣本島 23 個縣市(五都改制前)，共判定 530 個建商推案，依地政資料篩選新建餘屋(待售)住宅數為 14,096 戶，現地判定的新建餘屋(待售)住宅數為 11,791 戶。同時提出差異可能原因與篩選方式調整回饋如下：

(一) 以信託方式興建的建案資料需地籍其他資料作為輔助

信託方式已成為建商與地主合建的一種增強保險的方式，在地政資料上會出現完成第一次登記後，馬上信託登記給金融機構，待完成分戶後再以塗銷信託方式回到建商名下之作法。後續建請地政司提供登記原因為「塗銷信託」、「信託」兩類之建物登記資料，供本研究案分析使用。

(二) 建物所有權人為非建築、開發公司的私法人

地籍資料中常有許多建案的所有權人名稱中並無建築或開發等文字，此種狀況會造成篩選上市、上櫃建設公司持有新建餘屋(待售)住宅數量上的錯誤。97 年度專案中將篩選出上述情況公司持有之新建餘屋(待售)住宅戶數，加入現行推估出的新建餘屋(待售)住宅數據當中。

(三) 台電用電資料有助於避免將出租住宅、汽車旅館、加油站等非住宅用納入餘屋

現地判定時發現有部分出租住宅、汽車旅館等明顯不符

合本案定義之新建餘屋(待售)住宅，但仍出現在新建餘屋(待售)住宅篩選結果中，這類型新建餘屋(待售)住宅大部份有實際使用情形，若將台電用電資料與地政資料勾稽後，應可將此類建物排除於新建餘屋(待售)住宅之外。

此外，部分無買賣意圖之建物，例如：財團法人、社團法人、旅館、遊樂園、宗教團體、非營利機構及農田水利會持有之建物，於 97 年度專案中，利用篩選持有人姓名的方式予以刪除。

第三節 101-103 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布案」成果說明

一、 97 年度至 103 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果彙整

(一) 低度使用(用電)住宅定義與計算方式

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，透過「標準化地址」欄位進行上述二資料庫之勾稽作業，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。

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

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

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)住宅數除以對應時點計算年度第四季房屋稅籍住宅類數量得各季低度使用(用電)住宅比例。

(二) 97-103 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果

101-103 年專案執行期間已完成產製，97 年度至 103 年度(共 7 年度)11、12 月份低度使用(用電)住宅資訊。

1. 歷年低度使用(用電)住宅計算結果

下圖 6 為 97 年至 102 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖，低度使用(用電)住宅比例由民國 97 年度的 11.52% 逐漸降低至民國 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%。

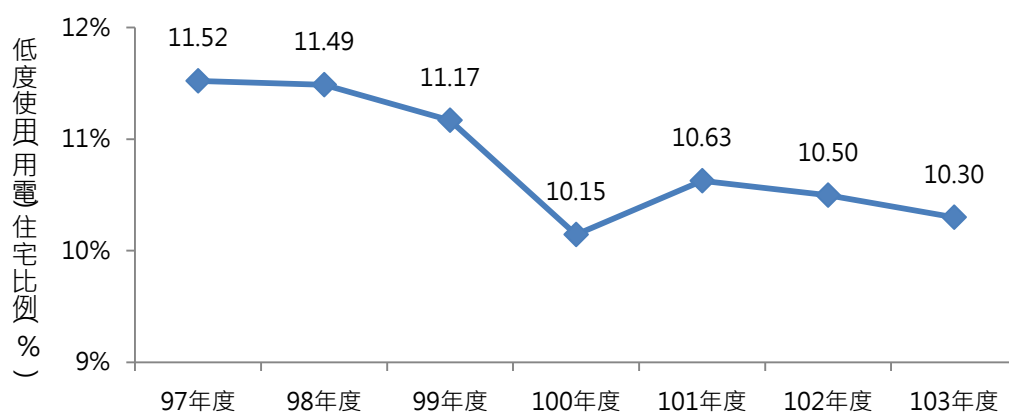


圖6 97-103 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖

資料來源：「辦理 103 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. 全國、六都歷年低度使用(用電)住宅比例折線圖

下圖 7 為 97 年度至 103 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，皆於 100 年度出現相對低點；此外，新北市、台北市之低度使用(用電)比例皆低於全國之低度使用(用電)比例水準。

表22 97-103 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 年底	98 年底	99 年底	100 年底	101 年底	102 年底	103 年底
新北市	8.29	8.46	8.50	7.71	7.97	7.83	7.81
台北市	7.66	8.14	8.25	7.56	7.81	7.55	7.34
桃園市	13.04	12.87	11.89	10.50	10.81	10.95	10.99
台中市	12.15	12.12	11.68	9.96	10.61	10.36	9.98
台南市	11.94	11.70	11.04	10.19	10.73	10.38	10.08
高雄市	12.40	12.05	11.47	10.42	10.88	10.83	10.76
全國	11.52	11.49	11.17	10.15	10.63	10.50	10.30

資料來源：「辦理 103 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布案」委託服務案研究成果

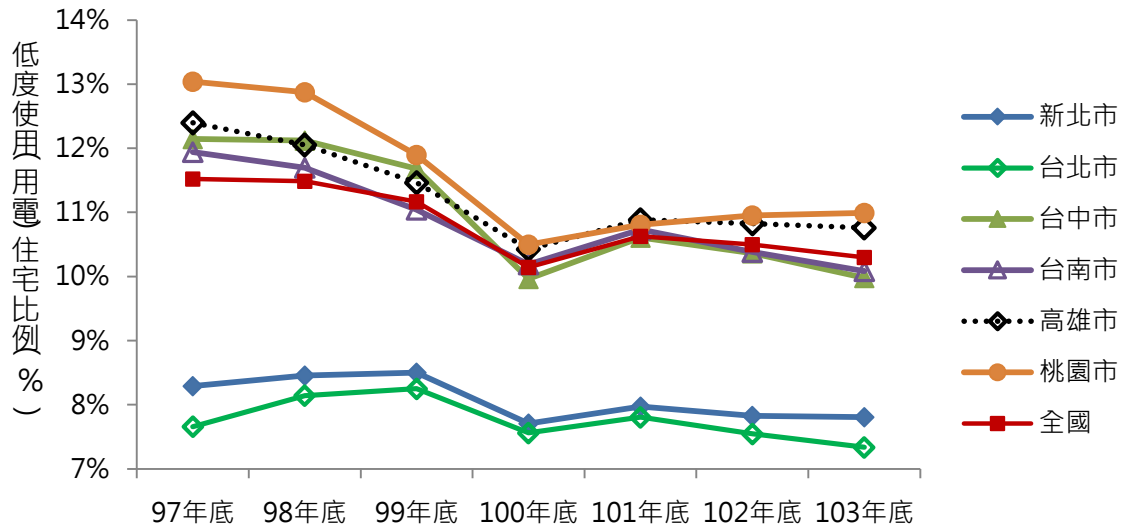


圖7 97 年度至 103 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖

資料來源：「辦理 103 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布案」委託服務案研究成果

二、 99 年度第 2 季至 103 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅篩選結果彙整

101-103 年專案執行期間完成產製 99 年度第 2 季至 103 年度第 4 季共 19 季新建餘屋(待售)住宅篩選成果如下圖 8 所示。

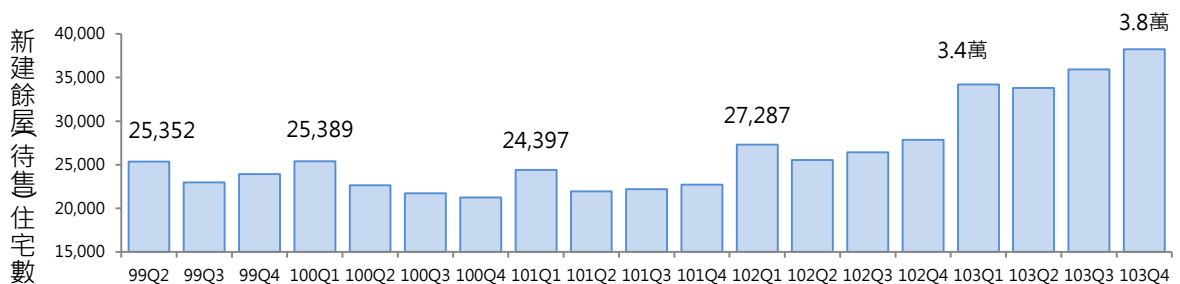


圖8 99 年度第 2 季至 103 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅長條圖

資料來源：「辦理 103 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布案」委託服務案研究成果

三、 個人持有住宅、低度使用(用電)住宅狀況分析結果

研究團隊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。

分析結果顯示持有越多住宅者，當中出現低度使用(用電)住宅的可能性就越高。例如：持有 5 宅者而言，103 年度統計結果顯示，5 宅皆非低度使用(用電)住宅的比例為 48.64%，也就是說有 51.36%的比例至少有 1 宅為低度使用(用電)住宅。

表23 100-103 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	

資料來源：「辦理 103 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布案」委託服務案研究成果

四、 結合其他公務資料庫分析結果

(一) 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

102、103 年度專案執行期間，完成產製國內 15 處「整體開發及週邊地區」低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅分布狀況。

1. 低度使用(用電)住宅分析結果

經本案分析發現，102、103 年間「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)住宅比例較高的整體開發地區有「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」、「高雄市凹子底農業區(農十六)」、「高雄市美術館區」。

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「林口新市鎮」逐季宅數增幅最大，此外，「林口新市鎮」、「新莊頭前市地重劃區」、「高速鐵路新竹站(六家)特定區」、「高雄市美術館區」則為新建餘屋(待售)住宅數相對較多的地區。

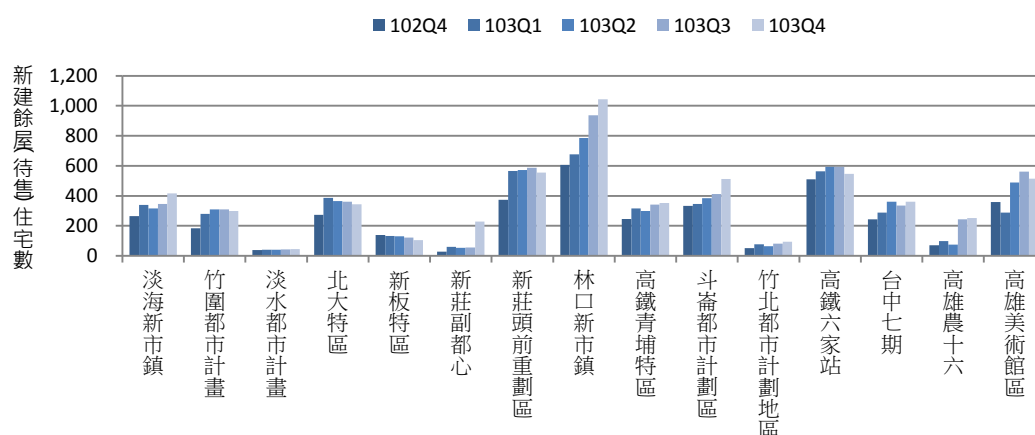


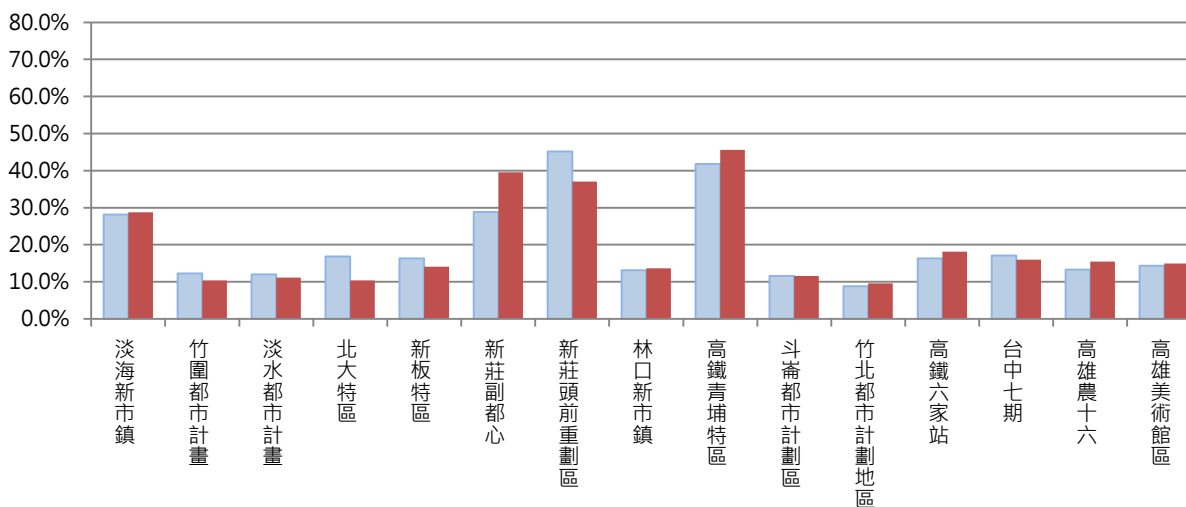
圖9 102Q4-103Q4 新建餘屋(待售)住宅宅數變化

資料來源：「辦理 103 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

表24 102、103 年度整體開發及週邊地區低度使用(用電)住宅比例長條圖

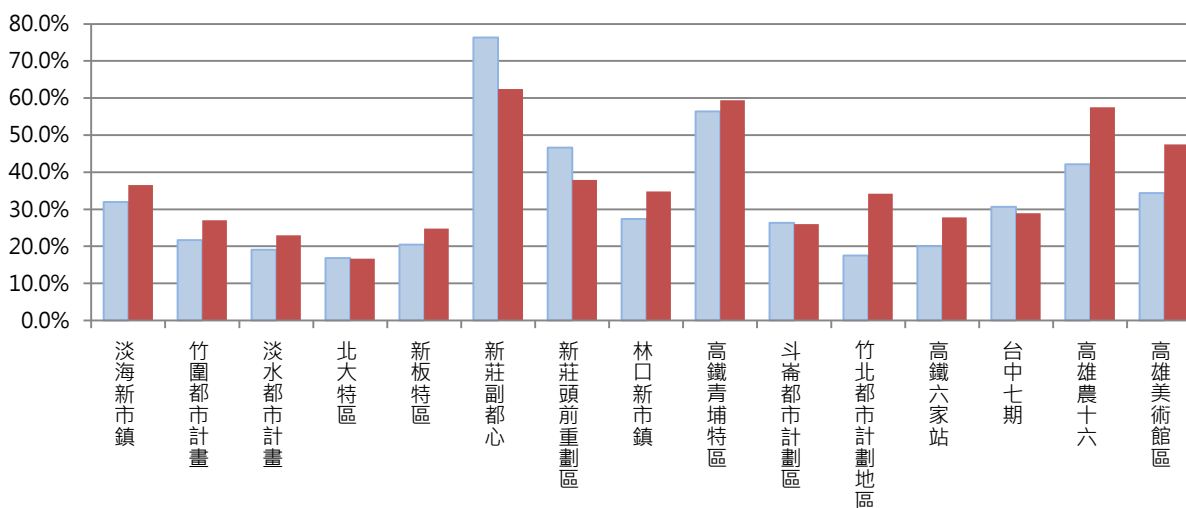
低度使用(用電)住宅(比例)

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



低度使用(用電)住宅(5年內)(比例)

	102Q4	103Q4
1 淡海新市鎮	31.9	36.5
2 淡水竹圍都市計畫	21.7	27.0
3 淡水都市計畫	19.1	22.9
4 三峽北大特區	16.8	16.7
5 新板橋車站特定專用區	20.4	24.8
6 新莊副都市中心市地重劃區	76.4	62.4
7 新莊頭前市地重劃區	46.7	37.9
8 林口新市鎮	27.4	34.8
9 高速鐵路桃園站特定區	56.4	59.4
10 新竹縣斗崙都市計畫區	26.3	26.0
11 新竹縣竹北都市計畫地區	17.5	34.2
12 高速鐵路新竹站特定區	20.0	27.8
13 台中市第七期市地重劃區	30.6	28.9
14 高雄市凹子底農業區(農十六)	42.1	57.5
15 高雄市美術館區	34.4	47.5



資料來源：「辦理 103 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

(二) 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析結果

102、103 年度專案執行期間利用全國戶役政資料分析低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅設籍狀態。分析結果發現，有設籍住宅低度使用(用電)住宅比例均較全國水準低約 4 個百分點(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%)；無設籍者低度使用(用電)住宅比例偏高(102 年為 20.88%；103 年則為 17.95%)。就新建餘屋(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。

五、對外發布研究成果

本案自 101 年度專案起，共計 3 次召開記者會會議對外發布數據成果，數據對外發布後媒體回應如下表 25 所示。

表 25 本案數據發布後報紙、網路媒體新聞標題彙整

101 年度媒體回應內容 3 報紙、7 網路媒體(共計 15 則新聞)		102 年度媒體回應內容 6 報紙、6 網路媒體(共計 18 則新聞)		103 年度媒體回應內容 6 報紙、8 網路媒體(共計 16 則新聞)	
報紙媒體		報紙媒體		報紙媒體	
中國時報	逾 10 趴 臺空屋率 星港 2 倍	中國時報	空屋率微降 新北 11 萬宅沒人住	中國時報	待售新屋創新高 學者：還未觸頂
自由時報	供過於求 全國空屋逾 86 萬戶	自由時報	全國空屋率 10.5% 微降	自由時報	六都空、餘屋 新北奪雙冠
經濟日報	全臺空屋率 10.6% 遠高於港星	蘋果日報	全國空屋佔 10% 新北 11 萬戶最多	蘋果日報	今年新建餘屋估 10 萬戶
中央商情網	新北低度使用住宅量最多	經濟日報	新北市空屋數 全國最多	經濟日報	全國新建餘屋 衝高
中央日報網路報	營建署：新北市空屋數量最多	工商時報	全臺空屋率 微降至 10.5%	工商時報	新建餘屋數 飆 3.8 萬新高
		聯合報	幫無殼蝸牛找屋相中低度使用宅	聯合報	新北市空屋 11.8 萬戶 全國最多
網路媒體		網路媒體		網路媒體	
聯合理財網	營建署調查 全臺空屋 86 萬戶	中央商情網	雙北空屋 18 萬多戶 媒合租屋難	中央社	全臺新建待售餘屋去年增近 4 成
	全臺空屋年增 5 萬戶 10 戶就有 1 戶	聯合新聞網	新北市低度使用住宅 11 萬戶 全臺最高	聯合財經網	全國新建餘屋衝高
	全臺空屋率 10.6% 遠高於港星		新北市空屋數 全國最多	聯合房地產	新北市空屋 11.8 萬戶 全國最多
	新建餘屋 連兩季增加		持有房產成本 比國外低	聯合影音	六都空餘屋 營建署：淡水壓力最大
中時電子報	逾 10 趴 臺空屋率 星港 2 倍		全臺每百戶 10.5 戶空屋 微降	中時電子報	待售新屋創新高 學者：還未觸頂
好房網	全臺空屋 86 萬戶 新北占近 12 萬戶六都之冠	中時電子報	全臺空屋率調查 微降至 10.5%	工商時報	新建餘屋數飆 3.8 萬新高
	高雄桃園空屋全臺最高 臺北人害的？	蘋果日報	人都跑哪去？新北市空屋達 11.7 萬戶	蘋果日報	高雄空屋多 房價反漲 1~2 成
蕃薯藤新聞網	供過於求 全國空屋逾 86 萬戶	好房網	囤房多？ 新北市空屋、餘屋量全臺居冠	好房網	全臺餘屋賣壓大推案熱區成重災區
財經知識庫	全臺空屋 86 萬戶·年增 5 萬戶·新北市最多		新北空、餘屋雙冠王 專家：倒貨潮不遠了	大紀元	全臺新建餘屋數飆 3.8 萬新高
			全臺空屋率 微降至 10.5%	自由時報	新建待售餘屋去年增近 4 成
			臺灣房產持有成本 比國外還低		
		東森新聞網	新北空屋全臺居冠 業者：房價恐先鬆動		

資料來源：102 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布案」委託服務案研究成果

第四節 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：指派訪員調查

產製頻率：每三年辦理一次

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。

此次調查將由普查局自紐約市中抽出一部分的住宅，接下來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 <input type="checkbox"/> 1 Less than 1 month <input type="checkbox"/> 2 1 up to 2 months <input type="checkbox"/> 3 2 up to 3 months <input type="checkbox"/> 4 3 up to 6 months <input type="checkbox"/> 5 6 up to 12 months <input type="checkbox"/> 6 1 year or more
69a. Before this apartment (house) became vacant was it owner or renter occupied?	532 <input type="checkbox"/> 1 Owner occupied <input type="checkbox"/> 2 Renter occupied <input type="checkbox"/> 3 Never previously occupied <input type="checkbox"/> 4 Don't know
b. Before this apartment (house) became vacant was it part of a condominium or cooperative building or development?	533 <input type="checkbox"/> 1 No <input type="checkbox"/> 2 Yes, a condominium <input type="checkbox"/> 3 Yes, a cooperative <input type="checkbox"/> 4 Don't know

圖10 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：空屋數量是指在年底進行普查時，實際上未被佔用的房屋數量，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：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的資料。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 年以上者則以隨機抽樣方式抽出 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。

(三) 東京

來源：<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/>

數據發布單位：總務省統計局 住宅・土地統計調查

數據產製方式：指派訪員調查

產製頻率：每 5 年辦理一次

(四) 倫敦

來源：<http://www.emptyhomes.com>

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

(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11 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，研究團隊彙整紐約、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 26 所示，並於後面章節概述各都市產製空屋數據的方式、定義與頻率。

表26 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	11.07	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	13.50	1.76	6.2
2014	3.45	3.8		1.63	7.8
2015		3.7		1.63	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 2016 香港物業報告 整體私人住宅數據
(<http://www.rvd.gov.hk/tc/publications/hkpr.html>)
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>

第五節 研究成果對外發布後公、私部門應用內容彙整

一、公部門資料應用現況

(一) 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，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。

由內政部不動產資訊平台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，全台 22 縣市有 11 個縣市透過委託單位(內政部營建署土地組)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。

提出進一步分析需求之縣市有：台北市、新北市、基隆市、桃園市、宜蘭縣、澎湖縣、台中市、苗栗縣、彰化縣、南投縣、高雄市，共計 11 個縣市。



圖12 住宅計畫中引用本案低度使用(用電)住宅數據之縣市分布

資料來源：本研究案自行整理

(二) 經濟部「經濟很有趣(facebook)」-六都低度用電圖層

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。

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，當中對於低度用電的認定標準係參考內政部不動產資訊平台中對於低度使用(用電)住宅之認定標準，以月用電量小於 60 度為認定標準。

$$\text{低度用電率} = \frac{\text{月用電量小於 60 度的表燈用電戶數}}{\text{表燈用電戶數}} \quad (4)$$

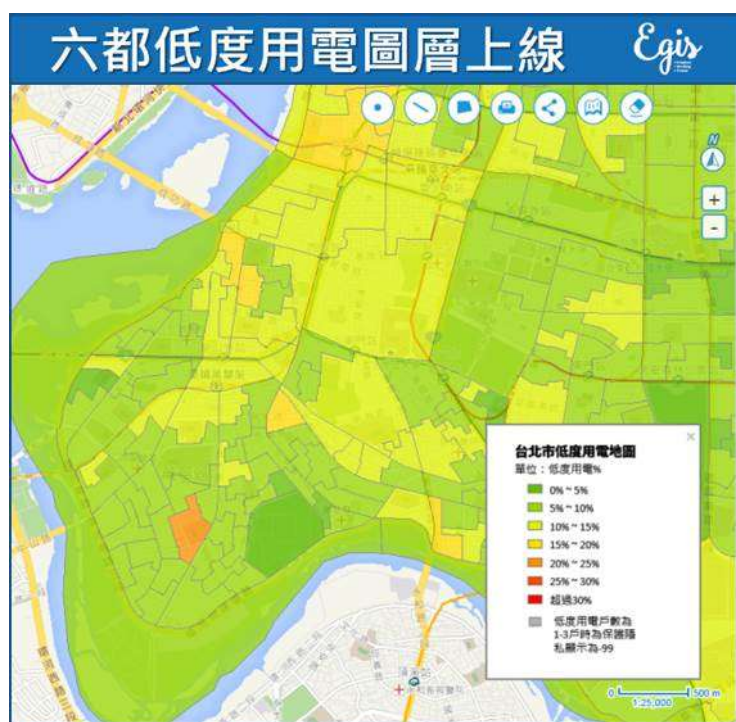


圖13 經濟很有趣(facebook 頁面)-六都低度用電圖層(106年1月11日上線)

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

二、私部門資料應用現況

(一) 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14 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)

(二) 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

(三) 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：

$$\text{新成屋空屋率} = \frac{\text{新建低度使用住宅}}{\text{新建住宅總數}} \quad (5)$$

- 新成屋空屋率為房子交屋後是否入住的指標

$$\text{崩逃率} = \frac{(\text{新建低度使用住宅} - \text{新建待售餘屋住宅})}{\text{新建住宅總數}} \quad (6)$$

- 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。

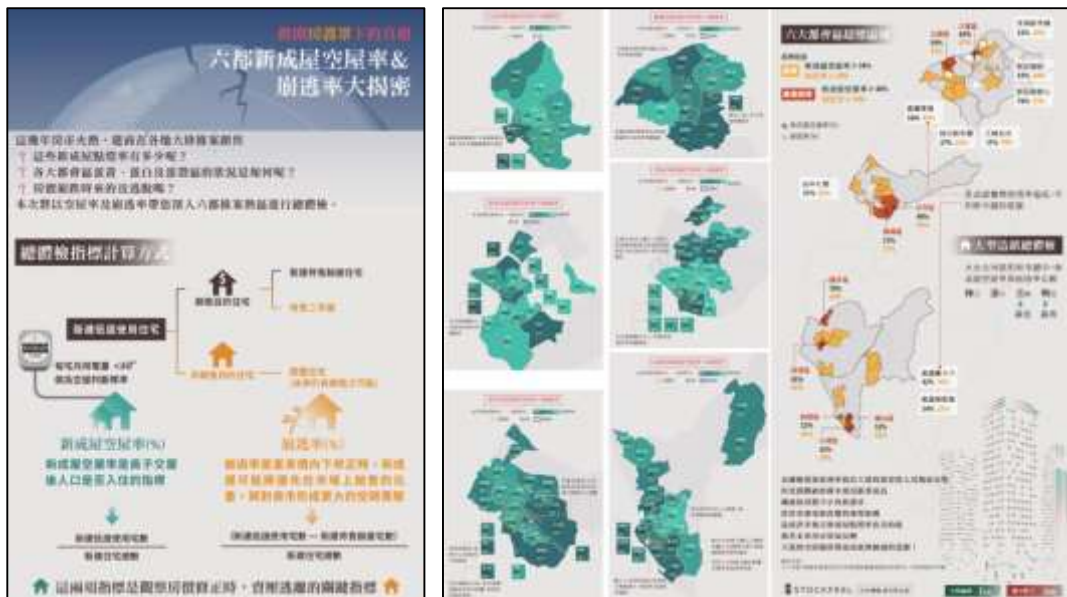


圖15 六都新成屋空屋率 & 崩逃率大揭密

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/

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

研究團隊採用 97-100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案中對於「低度使用(用電)住宅」之定義方式為：「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。」

實際分析時，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。」

(二) 低度使用(用電)住宅計算方式

本案研究團隊歷經 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，歸納分析發現，在兼具建立合宜發布機制及長短期空屋資訊需求下以「台電用電資料」與財政部賦稅署之「房屋稅籍資料」能有效推估本研究案定義之低度使用(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台中對於「房屋稅籍住宅存量」的計算方式，彙整住宅定義如下：

- (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：

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

其中：住家面積 = 住家用面積 + 住家用減半面積

總面積 = 住家用面積 + 住家用減半面積

+ 營業用面積 + 營業用減半面積

+ 非住非營用面積 + 非住非營用減半面積

- (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

本案低度使用(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兩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。

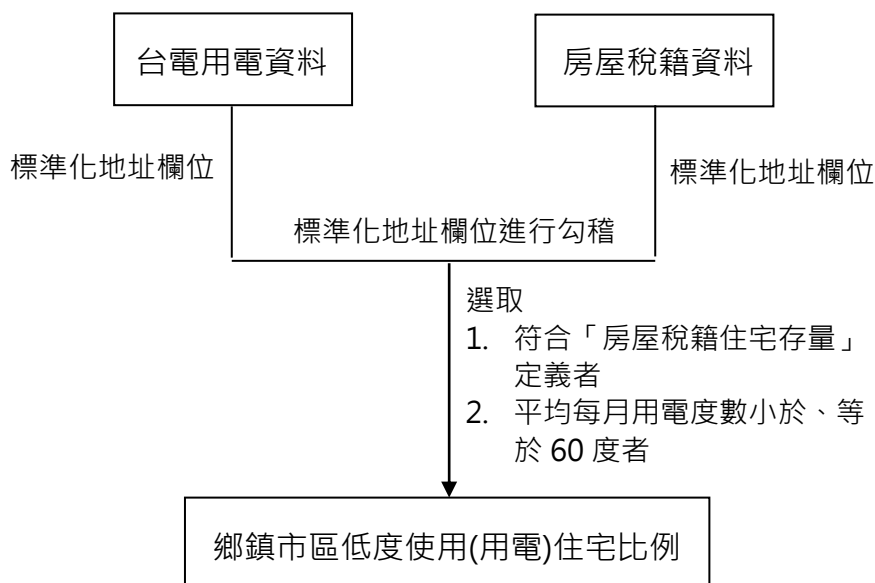


圖16 台電、房屋稅籍資料勾稽流程圖

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台之「房屋稅籍住宅類數量」而得。

計算步驟由最小之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、比例數據成果。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

於 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，經專家學者討論決議，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，取屋齡 5 年內之新成屋為新建餘屋(待售)住宅的篩選基礎。

此定義為目前市場上具有競爭關係待去化的新建餘屋(待售)住宅全貌，故對持有人狀態不加以限制。此外，在此定義下篩選出之新建餘屋(待售)住宅並未涵蓋預售屋、結構體等未完成地政登記之住宅，首次進入市場即完成銷售之住宅亦不包含在內。

(二) 新建餘屋(待售)住宅篩選方式

研究團隊由住宅存量為發端，參考國外研究將新建餘屋(待售)住宅定位為「存貨」概念，在此一概念下預售屋未被納入新建餘屋(待售)住宅討論範圍中。

新建餘屋(待售)住宅主要被包含在低度使用(用電)住宅範疇中，為具有市場性、在初步興建完成、進行建物所有權第一次登記後第一次進入市場待售而未售出的住宅。其中「是否完成第一次登記」為篩選新建餘屋(待售)住宅的重要條件。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。

本案研究團隊歷經 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，歸納分析發現，由地政司地籍資料出發，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研究案定義之新建餘屋(待售)住宅。

透過地籍資料，研究團隊除確認各房屋之登記原因現況外，尚有效掌握各房屋所有權人類別(例如：公、私有)；房

屋稅籍資料則提供房屋是否為住宅使用之判斷依據，台電用電資料庫除瞭解其用電別是否為營業用電外，亦可協助判斷房屋本身是否為低度使用(用電)住宅。

本研究案取得之地籍資料、房屋稅籍資料與台電用電資料之內容分述如下：

1. 地籍資料、房屋稅籍資料、台電用電資料取得說明

(1) 地籍資料部分

內政部地政司於 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，提供 98 年度第 3 季、99 年度第 2 季二時間點地籍資料供本研究案新建餘屋(待售)住宅篩選作業研究使用；該部分資料包含：「曾經進行第一次登記之建物資料」與「94 年後曾經進行第一次登記之建物登記資料」，而資料內容則為登記原因仍保持為「第一次登記」之建物登記資料。

於 99 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，經 99 年度研究案委託單位(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共識。內政部地政司同意後續以季為頻率持續提供地籍資料，資料提供時點為每季初提供前季末之地籍資料，並於 100 年 8 月提供 99 年度第 3 季、4 季、100 年度第 1 季、第 2 季共 4 季地籍資料供 99 年度專案分析使用。

依此地籍資料取得機制，後續 100-102 年度研究案分別取得 100 年度第 3 季至 102 年度第 4 季(共 10 季)逐季且登記原因分別為「第一次登記」、「信託」、「塗銷信託」、「買賣」、「拍賣」、「贈與」、「繼承」與「分割繼承」八類地籍資料供本案篩選新建餘屋(待售)住宅使用。

本年度(104 年度)研究案部分地籍資料取得頻率、內容略與前期研究案不同，本案須以 103 年度第 4 季至 104 年度第 3 季逐季之地籍資料產製 104 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數據，然實際地籍資料取得方式區分成整批取得、逐季取得兩種，其中 103 年度第 4 季與 104 年度第 1 季

為 104 年度第 2 季時整批取得，104 年度第 2 季、第 3 季則為季末取得之逐季資料。

「整批取得」與「逐季取得」地籍資料對新建餘屋(待售)之主要影響為以下兩個面項：

- 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)住宅篩選時點內
- 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

研究團隊認為，後續需以該「104 年度第 2 季整批取得之地籍資料」為主，輔以「建物異動索引資料」盡可能回溯各建物於 103 年度第 4 季、104 年度第 1 季末之登記狀態，依此產製相對正確之 104 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數據，回溯過程詳述於本報告書後續內容(報告書 69 頁(三))。

(2) 台電用電資料、房屋稅籍資料部分

除內政部地政司提供之地籍資料外，研究團隊亦取得 104 年度 1 月份至 12 月份台電用電資料以及 104 年度第 4 季之房屋稅籍資料作為篩選本研究案新建餘屋(待售)住宅之輔助依據。

2. 新建餘屋(待售)住宅篩選過程說明

新建餘屋(待售)住宅篩選過程係由地籍資料出發，整體而言可將新建餘屋(待售)住宅篩選流程區分成「各季新建餘屋(待售)住宅當季增量」與「各季新建餘屋(待售)住宅季末存量」二步驟進行。

「各季新建餘屋(待售)住宅當季增量」如本報告書 67 頁圖 17 所示、「各季新建餘屋(待售)住宅季末存量」則如本報告書 68 頁圖 18 所示。

在實際分析、檢視、調整篩選過程後發現，新建餘屋(待售)住宅需配合資料取得內容以不同方式篩選。依地籍資料取得內容可區分成兩種資料類型：

第一種、存量資料(99 年度第 2 季地籍資料)

該批地籍資料取得內容為 94 年後曾經進行第一次登記之建物登記資料，其特性為五年期存量資料，資料取得內容為登記原因仍保持為「第一次登記」、「信託」、「塗銷信託」資料。

第二種、逐季之流量資料

A. 自 99 年度第 3 季起至 102 年度第 4 季止按季取得之地籍資料

該批資料主要特性為逐季之流量資料，取得內容為登記原因保持為「第一次登記」、「信託」、「塗銷信託」、「買賣」、「拍賣」、「贈與」、「繼承」與「分割繼承」共計八項移轉登記資料。

B. 103 年度第 1 季起至 104 年度第 2 季止整批取得之地籍資料

該批資料雖為整批取得，後續依「建物異動索引資料」回溯 103 年度第 1 季、第 2 季、第 3 季末實際登記狀態，取「第一次登記」、「信託」、「塗銷信託」、「買賣」、「拍賣」、「贈與」、「繼承」與「分割繼承」共計八項登記原因進行後續之篩選作業。

C. 104 年度第三季起按季取得之地籍資料 資料處理方式與前述 A 處理步驟相同。

表27 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	五年期存量資料
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	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

(1). 各季新建餘屋(待售)住宅當季增量

由於部分地籍資料明顯非本研究案新建餘屋(待售)住宅篩選範疇(如下表 28 記載類別)，故於新建餘屋(待售)住宅篩選作業執行之初即將該部分地籍資料予以刪除。

爾後經標準化「建物門牌」欄位與「房屋稅籍資料」、「台電用電資料」之標準化「房屋座落地址」、標準化「台電地址」進行勾稽，取得逐筆地籍資料之用電記錄及判定是否滿足房屋稅籍資料之住宅定義，進而篩選出逐季新建餘屋(待售)住宅當季增量統計結果(報告書 57 頁圖 12 所示)。

對於「未勾稽成功」資料之篩選方式，於 99 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，彙整未勾稽成功資料新建餘屋(待售)住宅篩選方式為：

- A. 相同建案下持有 1 戶者不納入新建餘屋(待售)住宅篩選範疇。
- B. 相同建案下持有 2 戶(含)以上者，無法確認為「住宅使用」者不納入新建餘屋(待售)住宅篩選範疇。
- C. 對於新建餘屋(待售)住宅的認定方式，必須該建物為「住宅使用」與「具出售意圖」兩個條件同時符合者視為新建餘屋(待售)住宅。

表 28 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

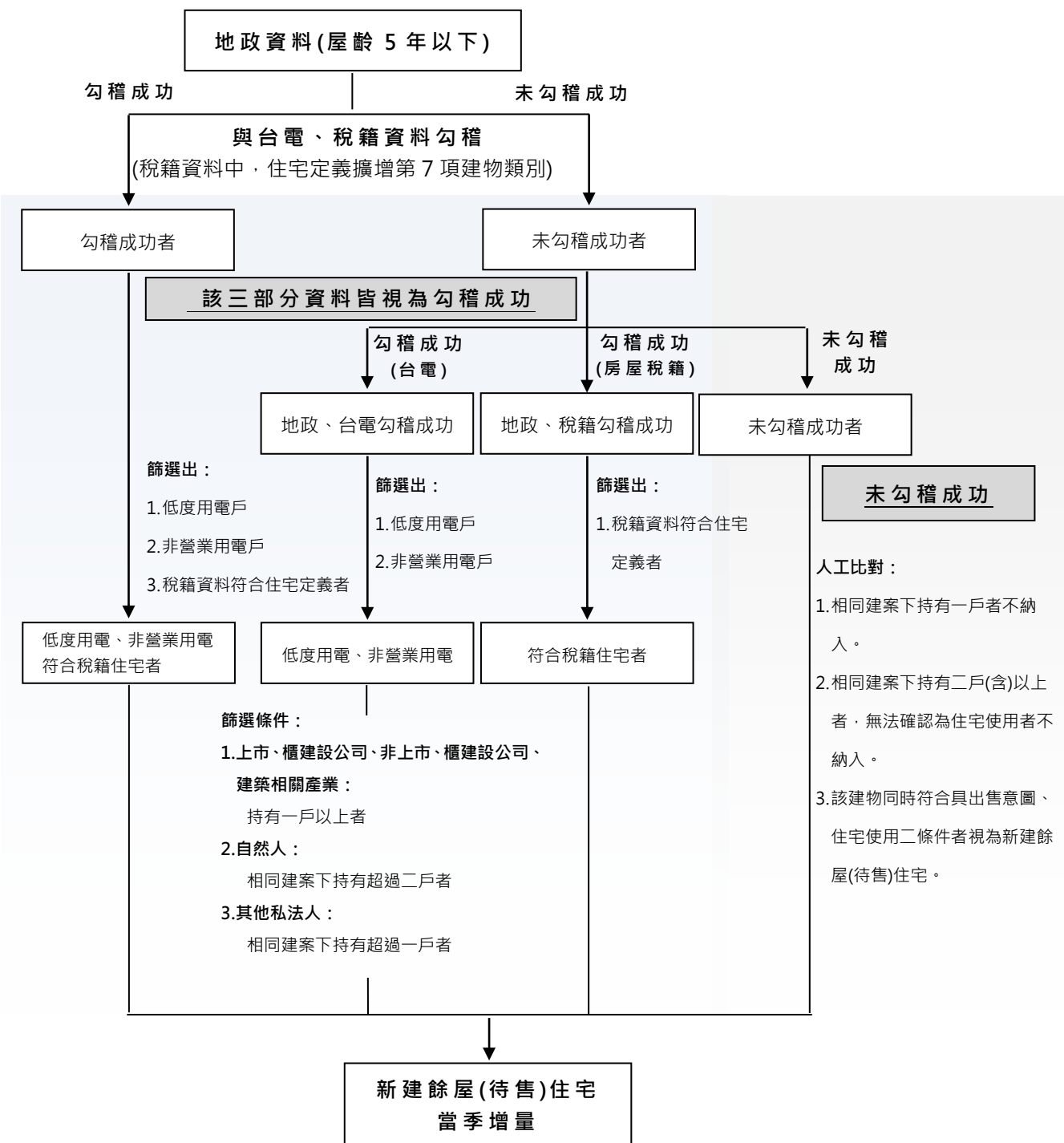


圖 17 新建餘屋(待售)住宅當季增量篩選流程圖

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

(2). 各季新建餘屋(待售)住宅季末存量

各季新建餘屋(待售)住宅季末存量係由「前季未移轉」與「當季增量」二部分構成，篩選流程圖如下圖 18 所示：

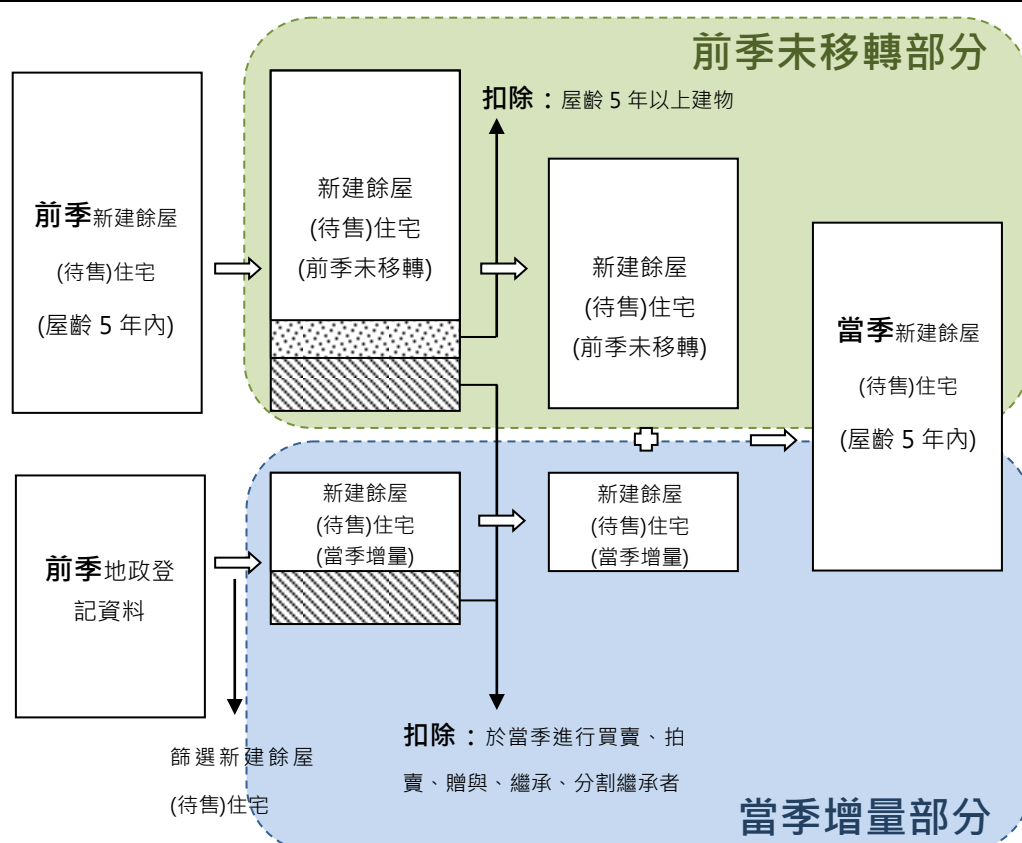


圖 18 新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖

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

當季新建餘屋(待售)住宅季末存量中，前季未移轉部分新建餘屋(待售)住宅之篩選方式為：前季新建餘屋(待售)住宅季末存量中，扣除「屋齡大於 5 年以上」與「曾經於當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承」等移轉事項者。

各季新建餘屋(待售)住宅當季增量部分則由當季地籍資料經由與房屋稅籍資料庫、台電用電資料庫勾稽、篩選完成後，扣除已於當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承等移轉事項之房屋後得新建餘屋(待售)住宅當季增量部分。合併各季前季未移轉新建餘屋(待售)住宅與新建餘屋(待售)住宅當季增量部分即為各季新建餘屋(待售)住宅季末存量篩選成果。

研究團隊以 99 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅為篩選後續各季新建餘屋(待售)住宅之啟始點，後續各季新建餘屋(待售)住宅篩選成果皆由前述篩選過程而得，於本研究案執行期間，完成 99 年度第 2 季至 104 年度第 4 季共 23 季新建餘屋(待售)住宅篩選成果。

(三) 以「建物異動索引資料」回溯 103 年度第 4 季與 104 年度第 2 季末地籍資料說明

新建餘屋(待售)住宅篩選過程係以地籍資料為基礎，透過逐季取得之資料內容篩選出各季新建餘屋(待售)住宅，依 104 年度專案合約規範，產製 104 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅相關資訊，需 103 年度第 4 季、104 年度第 1 季至第 3 季之地籍資料。

然而 103 年度第 4 季、104 年度第 1 季地籍資料於 104 年度第 2 季末整批取得，由於在 104 年度第 2 季末地籍資料庫內記載之 103 年第 4 季資料與實際在 103 年度第 4 季末時之資料內容差異甚大，104 年第 1 季亦然，故在進行新建餘屋(待售)住宅篩選前，需盡可能回溯各建物於 103 年度第 4 季、104 年度第 1 季末實際之登記狀態(104 年度第 2 季地籍資料為 104 年度第 2 季時取得，無回溯相關問題)，配合 104 年度第 2 季、第 3 季地籍資料產製 104 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數據。

表29 104 年度專案預計、實際地籍資料取得內容整理

預計取得內容	實際取得內容
於 103 年度第 4 季、104 年度第 1 季至第 3 季，各季末資料庫內之地籍資料。	(1). 103 年第 4 季、104 年第 1 季、第 2 季： 於 104 年 6 月 30 日時點，資料庫內登記原因發生日期落於 103 年 1 月 1 日至 104 年 6 月 30 日間之地籍資料。 (2). 104 年第 3 季： 於 104 年第 3 季末取得之逐季資料

資料來源：本研究案自行整理

1. 「整批取得」與「逐季取得」地籍資料對新建餘屋(待售)住宅之主要影響

直接以「整批取得之地籍資料」篩選出之新建餘屋(待售)住宅數量將隱含以下二個問題，而該二個問題將造成新建餘屋(待售)住宅數量之高估，相關說明分述如下：

(1). 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)住宅篩選時點內

本案新建餘屋(待售)住宅以季為單位篩選，倘若當季建築完成，遞延至下季才進行第一次登記，在整批資料取得方式下，極易出現建築完成當季新建餘屋(待售)住宅高估之狀況。

舉例來說，104 年第 1 季建築完成，104 年第 2 季第一次登記，後續出現買賣之住宅，以整批取得之地籍資料篩選新建餘屋(待售)住宅造成 104 年度第 1 季新建餘屋(待售)住宅之高估。

主要原因為，104 年第 1 季建築完成為 104 年第 1 季新建餘屋(待售)住宅當季增量，在保留 1 季銷售期間作法下為 104 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅。

然實際狀況為：104 年第 2 季第一次登記，為 104 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅當季增量，在保留一季銷售期間作法下應為 104 年第 3 季新建餘屋(待售)住宅。

(2). 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

本案新建餘屋(待售)住宅係以逐季地籍資料為基礎，因地籍資料庫記載建物登記現況資訊之特性，故於整批取得資料中無法完整掌握各季間重複交易次數，而此一問題造成新建餘屋(待售)住宅各季去化數量低估，進而造成新建餘屋(待售)住宅季末存量之高估。

比較「整批取得」與「逐季取得」地籍資料，最主要的問題在於 103 年第 1 季至 104 年第 2 季間多次買賣移轉之房屋，於原先規劃之每季取得模式下，完整記載各季間的移轉狀況。而以整批取得之地籍資料篩選新建餘屋(待售)住宅將導致各季間多次移轉之狀況只被記錄一次，籍資料中僅能看出最後一次之交易狀況。

舉例來說，103 年第 4 季建築完成、完成登記之住宅，

於 104 年第 1 季時認定為本案之新建餘屋(待售)住宅，而該房於 104 年第 1 季、第 2 季分別進行 2 次買賣，正確的認定方式：因在 104 年第 1 季時進行買賣，故為 104 年第 1 季新建餘屋(待售)住宅之減項。

然而在以整批取得之地籍資料篩選新建餘屋(待售)住宅直到 104 年第 2 季才會作為新建餘屋(待售)住宅之減項，此一問題將造成 104 年第 1 季新建餘屋(待售)住宅之高估，故以整批取得資料篩選出之新建餘屋(待售)住宅存在數據高估的問題。

2. 以「建物異動索引」資料後回推季末地籍資料說明

承蒙本案委託單位(內政部營建署土地組)協助，內政部地政司於 104 年 9 月 7 日提供「建物異動索引」資料一批供本案分析使用，資料取得內容、分析方式與對本案新建餘屋(待售)住宅之各項影響說明如後續內容所述。

(1). 「建物異動索引」資料取得內容

本案計畫取得符合以下二條件之建物異動索引資料，供本案釐清各季末之登記原因、估算季間重覆交易數量，以修正新建餘屋(待售)住宅數量高估之問題。

- A. 於 104 年 6 月 30 日登記原因為買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承資料
- B. 且建築完成日期為 102 年 1 月 1 日至 104 年 6 月 30 日間之資料

經統計，預計取得 95,095 筆資料之建物異動索引資料，下表 30 為預計取得資料其建築完成日期、登記原因發生日期之分布狀況。

表30 登記原因為買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承(依照縣市代碼、段小段、建號移除重複後)資料

登記原因 發生日期 / 建築完成 日期	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	總計
102Q1	539	552	324	287	173	171	2,046
102Q2	1,174	1,134	806	475	264	258	4,111
102Q3	2,110	1,704	735	581	293	211	5,634
102Q4	6,304	3,795	1,914	1,289	595	391	14,288
103Q1	2,425	6,496	2,490	1,484	534	392	13,821
103Q2	1	3,514	7,701	3,813	900	755	16,684
103Q3	0	0	3,005	9,109	2,248	1,335	15,697
103Q4	3	0	0	7,781	5,917	2,863	16,564
104Q1	0	1	0	7	2,138	3,293	5,439
104Q2	0	0	0	0	0	811	811
取得資料數量	12,556	17,196	16,975	24,826	13,062	10,480	95,095
其他年度合計	57,010	64,513	58,000	64,473	44,834	31,550	320,380
總計	69,566	81,709	74,975	89,299	57,896	42,030	415,475

資料來源：本研究案自行整理

內政部地政司依據該 95,095 筆資料之段號、地號撈取建物異動索引資料供 208,488 筆，該批資料之登記原因、登記日期彙整如下表 31 所示。

表31 地政提供「異動索引」資料之登記原因、登記原因發生日期彙整表

登記原因/登記日期	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	合計
第一次登記	686	1,924	4,003	7,287	15,153	14,904	15,723	19,572	11,120	3,711	0	94,083
信託	0	10	45	4	39	37	8	23	11	67	16	260
塗銷信託	21	168	359	584	1,134	1,590	1,592	2,180	1,862	482	2	9,974
小計(篩選餘屋用)	707	2,102	4,407	7,875	16,326	16,531	17,323	21,775	12,993	4,260	18	104,317
買賣	42	345	828	1,530	8,327	18,068	17,957	20,757	16,949	15,817	448	101,068
拍賣	0	0	0	0	0	26	0	3	1	1	1	32
贈與	0	2	9	24	141	134	198	270	298	242	30	1,348
繼承	0	0	0	0	3	1	5	8	12	9	5	43
分割繼承	0	1	0	0	3	4	15	14	17	27	0	81
小計(餘屋去化用)	42	348	837	1,554	8,474	18,233	18,175	21,052	17,277	16,096	484	102,572
地籍圖重測	0	0	0	48	33	79	0	561	39	64	0	824
權利變換	0	0	2	0	219	0	0	0	0	0	0	221
交換	0	0	5	7	94	15	8	43	17	14	0	203
更正	0	0	1	1	2	2	5	2	109	2	0	124
夫妻贈與	0	0	2	3	6	11	17	25	17	22	15	118
段界調整	0	0	0	0	0	0	0	0	74	0	0	74
分割	0	0	0	2	1	0	6	1	0	0	0	10
調解移轉	0	0	0	1	2	0	0	2	2	1	0	8

登記原因/登記日期	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	合計
遺漏更正	0	0	0	0	0	3	0	1	0	0	0	4
地建號更正	0	0	0	1	0	0	0	0	3	0	0	4
遺囑繼承	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2
合併	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2
受託人變更	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
和解移轉	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
姓名更正	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
剩餘財產差額分配	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
調解回復所有權	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
合計	749	2,450	5,254	9,492	25,157	34,877	35,536	43,463	30,533	20,460	517	208,488

資料來源：本研究案自行整理

(2). 以「建物異動索引」資料回溯各季末地籍資料之回推方式

研究團隊認為，回推過程首要目標在於掌握各季末登記原因為第一次登記、信託、塗銷信託之地籍資料數量，接下來再扣除當季興建完成、當季進行第一次登記且於當季進行買賣移轉者，即得預計投入「新建餘屋(待售)住宅當季增量篩選過程」之地籍資料，各季回推過程如下頁圖 19 所示。

原先於 104 年度第 2 季整批取得之地籍資料，能提供「當季興建完成、當季做第一次登記、直到 104 年度第 2 季仍為第一次登記(圖 19 標號(1))」、「當季之前興建完成、遞延至當季進行第一次登記(圖 19 標號(4))」。

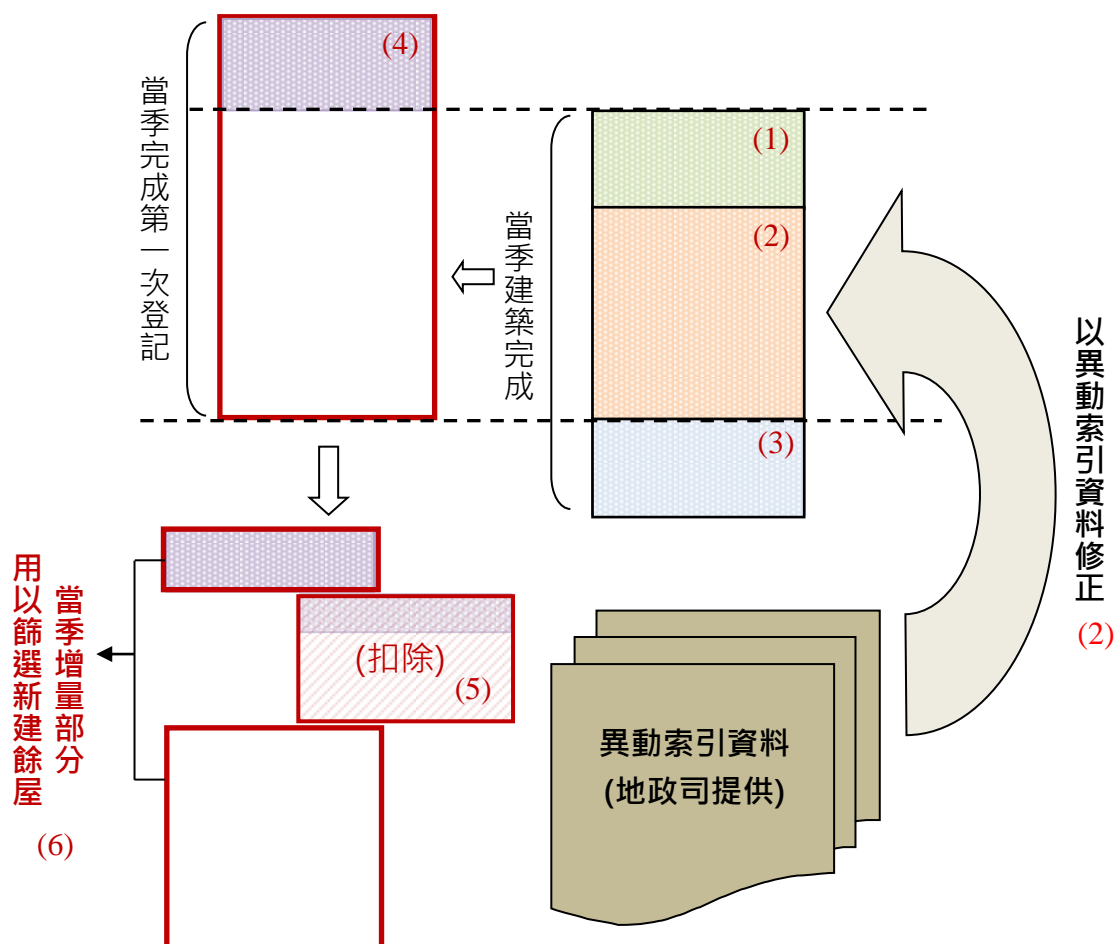
「建物異動索引資料」則協助回溯「當季興建完成、當季做第一次登記、103 年度第 1 季至 104 年度第 2 季間曾進行買賣移轉(圖 19 標號(2))」。

至於「當季興建完成、當季做第一次登記、當季進行買賣移轉(圖 19 標號(5))」者，可由「104 年度第 2 季整批取得」與「建物異動索引資料」二資料選取當季登記原因為買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承合併而得。

後續研究團隊依據圖 19 邏輯回溯 103 年度第 4 季、104 年第 1 季季末實際登記狀態，配合「逐季」取得之 104 年度第 2 季、104 年度第 3 季地籍資料投入「新建餘屋(待售)住宅當季增量篩選過程」產製 104 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅。

回溯目標：

掌握各季末登記原因為「第一次登記」、「信託」、「塗銷信託」之地籍資料數量



各季投入「新建餘屋(待售)住宅當季增量篩選過程」之地籍資料回推公式為 $\Rightarrow (6) = (1) + (2) + (4) - (5)$

- (1) 當季興建完成、當季做第一次登記、直到 104Q2 仍為第一次登記
- (2) 當季興建完成、當季做第一次登記、103Q1-104Q2 間曾進行買賣移轉
- (3) 當季興建完成、未於當季做第一次登記
- (4) 當季前興建完成、遞延至當季進行第一次登記
- (5) 當季興建完成、當季做第一次登記、當季進行買賣移轉
- (6) 預計投入「新建餘屋(待售)住宅當季增量篩選過程」之地籍資料

圖19 以「建物異動索引」資料回溯各季地籍資料流程圖

資料來源：本研究案自行整理

第二節 低度使用(用電)住宅計算結果與屬性分析

一、99年度至104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32 99-104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	99年度11、12月份			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		
	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	7,923,721	884,978	11.17	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
新北市	1,455,223	123,733	8.50	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
台北市	862,007	71,118	8.25	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
桃園市	717,845	85,376	11.89	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
台中市	925,288	108,098	11.68	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
台南市	631,975	69,791	11.04	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
高雄市	972,879	111,550	11.47	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
宜蘭縣	168,201	27,795	16.52	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
新竹縣	166,772	18,277	10.96	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
苗栗縣	175,720	20,902	11.90	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
彰化縣	372,351	48,867	13.12	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
南投縣	155,648	20,499	13.17	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
雲林縣	224,032	33,920	15.14	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
嘉義縣	163,322	24,542	15.03	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
屏東縣	267,583	31,346	11.71	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
台東縣	82,561	12,551	15.20	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
花蓮縣	125,296	18,765	14.98	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
澎湖縣	30,916	3,673	11.88	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
基隆市	157,044	21,882	13.93	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
新竹市	149,350	16,109	10.79	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
嘉義市	102,654	13,986	13.62	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
金門縣	14,796	1,911	12.92	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
連江縣	2,258	287	12.71	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

資料來源：本案研究成果

註：受限於篇幅 97、98 年度數據可於本報告書附件一查詢使用

下圖 20 為 97 年至 104 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖，低度使用(用電)住宅比例由民國 97 年度的 11.52% 逐漸降低至民國 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%。

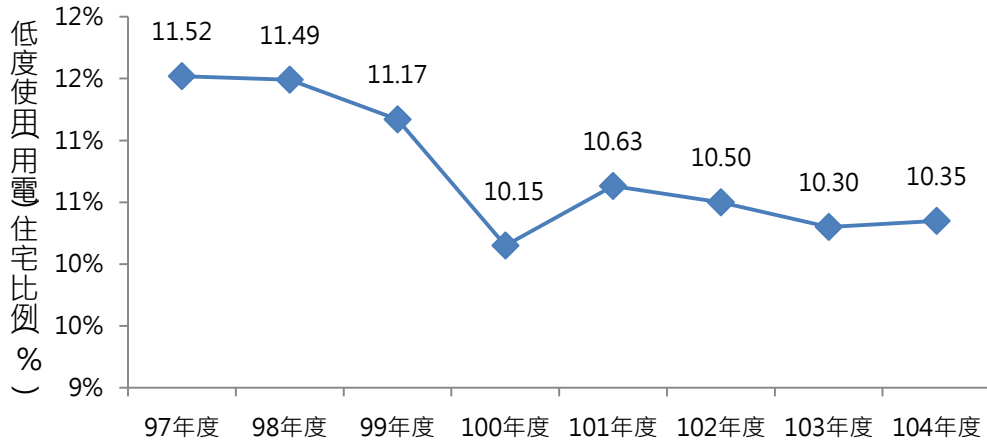


圖20 97-104 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖

資料來源：本案研究成果

下圖 21 為 104 年度各縣市都度使用(用電)住宅比例分布狀況的散布圖，104 年度全國低度使用(用電)住宅比例為 10.35%。

整體 22 個縣市而言，僅新北市、台北市、台中市、台南市與新竹市 5 個縣市低度使用(用電)住宅比例低於全國水準。

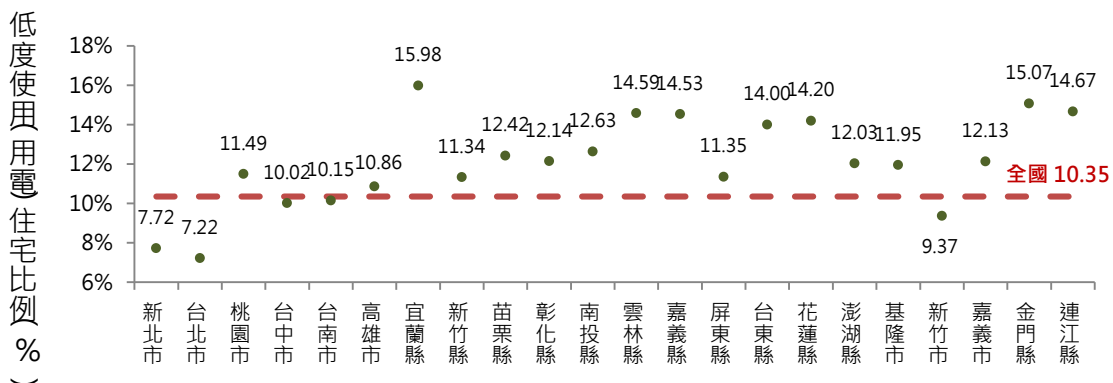


圖21 104 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況

資料來源：本案研究成果

低度使用(用電)住宅比例較高的縣市為宜蘭縣、花蓮縣、台東縣、雲林縣、嘉義縣；低度使用(用電)住宅多集中在六都行政區，六都以外的縣市則以彰化縣、屏東縣宅數較多。

表33 104 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	1,538,591	118,713	7.72	嘉義縣	168,967	24,557	14.53
台北市	885,201	63,890	7.22	屏東縣	278,744	31,639	11.35
桃園市	779,634	89,543	11.49	台東縣	84,336	11,811	14.00
台中市	977,329	97,887	10.02	花蓮縣	127,774	18,150	14.20
台南市	661,257	67,117	10.15	澎湖縣	31,644	3,808	12.03
高雄市	1,022,871	111,101	10.86	基隆市	160,077	19,125	11.95
宜蘭縣	178,870	28,587	15.98	新竹市	163,622	15,331	9.37
新竹縣	188,606	21,384	11.34	嘉義市	104,372	12,656	12.13
苗栗縣	186,393	23,142	12.42	金門縣	18,531	2,792	15.07
彰化縣	386,388	46,915	12.14	連江縣	2,536	372	14.67
南投縣	160,963	20,332	12.63	全國	8,338,603	862,682	10.35
雲林縣	231,897	33,830	14.59				

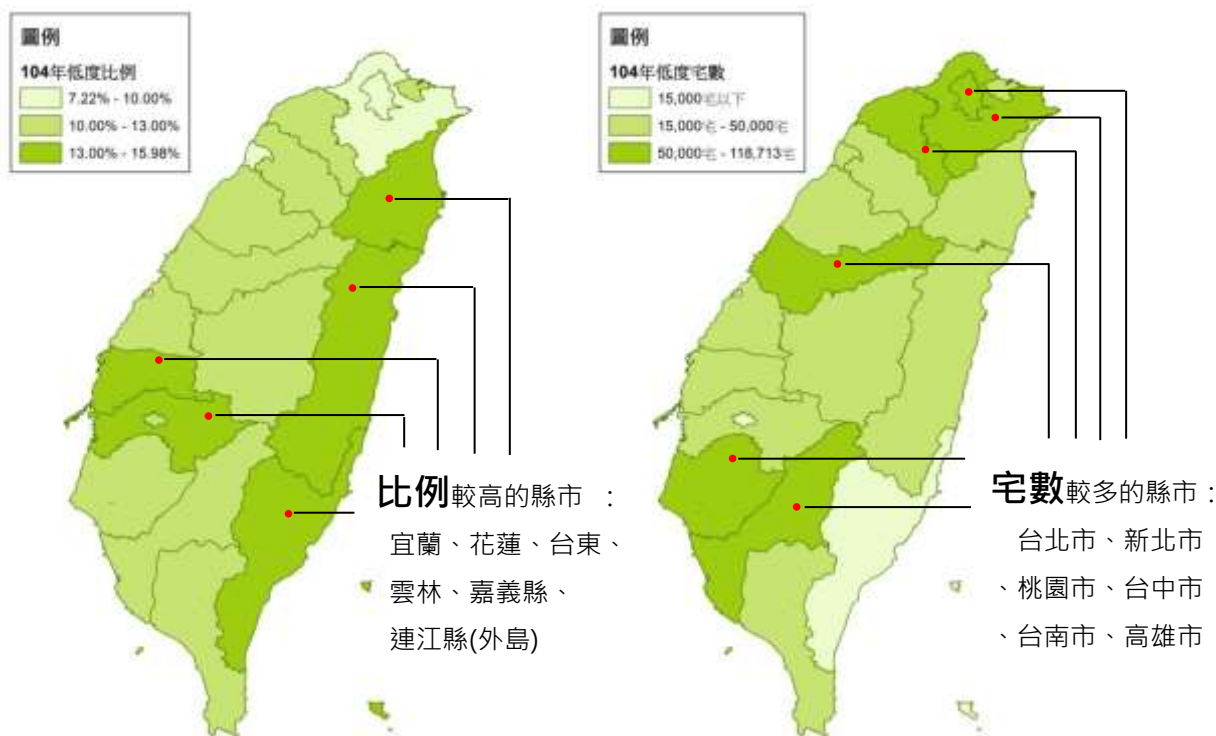


圖22 104 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

資料來源：本案研究成果

(二) 全國、六都歷年低度使用(用電)住宅比例折線圖

下圖 23 為 97 年度至 104 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，皆於 100 年度出現相對低點；此外，新北市、台北市之低度使用(用電)比例皆低於全國之低度使用(用電)比例水準

表34 97-104 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 年底	98 年底	99 年底	100 年底	101 年底	102 年底	103 年底	104 年
新北市	8.29	8.46	8.50	7.71	7.97	7.83	7.81	7.72
台北市	7.66	8.14	8.25	7.56	7.81	7.55	7.34	7.22
桃園市	13.04	12.87	11.89	10.50	10.81	10.95	10.99	11.49
台中市	12.15	12.12	11.68	9.96	10.61	10.36	9.98	10.02
台南市	11.94	11.70	11.04	10.19	10.73	10.38	10.08	10.15
高雄市	12.40	12.05	11.47	10.42	10.88	10.83	10.76	10.86
全國	11.52	11.49	11.17	10.15	10.63	10.50	10.30	10.35

資料來源：本案研究成果

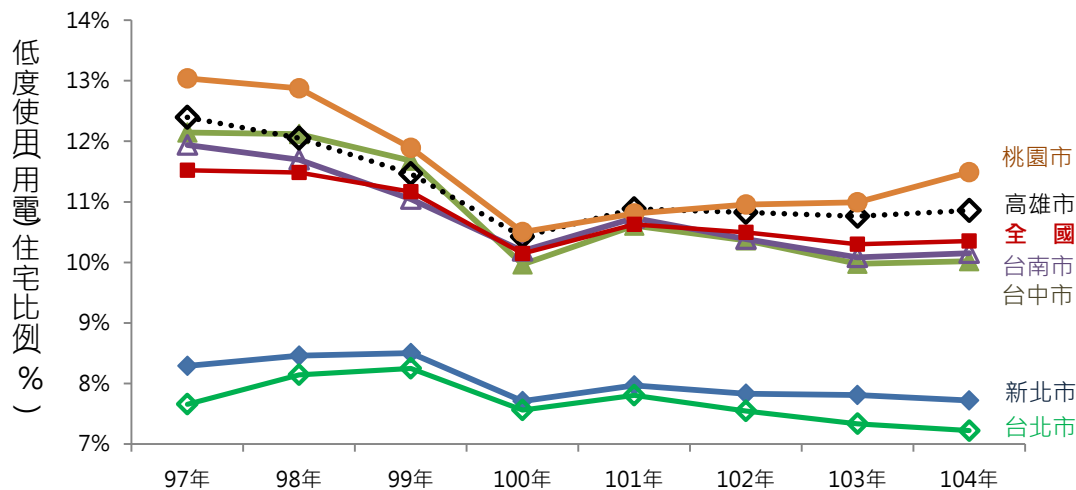


圖23 97 年度至 104 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖

資料來源：本案研究成果

二、104 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) 台北市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 35 為 103、104 年度 11、12 月份台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 7,638 宅、7,421 宅與 6,173 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、大同區與萬華區，比例分別為 9.60%、9.22%與 9.19%。

表 35 104 年度 11、12 月份台北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮市區	103 年 11、12 月		104 年 11、12 月		鄉鎮市區	103 年 11、12 月		104 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
士林區	6,250	6.82	6,091	6.63	北投區	7,225	9.00	7,432	9.18
大同區	4,077	9.48	3,977	9.22	松山區	3,820	5.83	3,672	5.61
大安區	6,200	6.38	5,941	6.12	信義區	4,329	5.73	3,974	5.28
中山區	7,751	8.18	7,638	8.03	南港區	3,211	8.31	2,904	7.49
中正區	4,931	9.61	4,903	9.60	萬華區	5,993	8.97	6,173	9.19
內湖區	5,142	5.77	5,309	5.92	全區	64,749	7.34	63,890	7.22
文山區	5,820	6.55	5,876	6.55					



圖 24 104 年度台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 36 為 103、104 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 13,478 宅、11,545 宅與 10,052 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 36 104 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	103 年 11、12 月		104 年 11、12 月		鄉鎮 市區	103 年 11、12 月		104 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
八里區	2,034	13.33	2,067	13.37	金山區	1,321	17.61	1,353	18.01
三芝區	4,084	30.31	3,940	29.22	泰山區	1,636	5.96	1,416	5.11
三重區	9,498	6.30	10,052	6.61	烏來區	127	15.26	176	20.68
三峽區	4,627	10.56	4,584	10.29	貢寮區	479	14.27	533	15.80
土城區	4,373	5.29	4,347	5.25	淡水區	12,939	14.01	13,478	14.11
中和區	8,744	5.34	8,089	4.93	深坑區	712	7.10	803	7.85
五股區	2,279	8.09	2,790	9.52	新店區	9,635	7.68	8,729	6.93
平溪區	329	17.99	357	19.40	新莊區	9,932	7.06	9,525	6.66
永和區	4,534	5.14	4,547	5.14	瑞芳區	3,079	17.82	2,989	17.34
石門區	657	22.08	643	21.59	萬里區	2,990	34.19	2,909	33.31
石碇區	244	18.06	265	19.06	樹林區	4,181	6.62	3,991	6.30
汐止區	7,416	7.84	7,142	7.52	雙溪區	621	19.90	630	20.10
坪林區	126	17.50	142	18.81	蘆洲區	3,311	4.95	3,142	4.66
林口區	6,036	14.97	5,991	14.17	鶯歌區	2,436	8.35	2,538	8.64
板橋區	10,583	5.30	11,545	5.75	全區	118,963	7.81	118,713	7.72



圖 25 104 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 37 為 103、104 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 18,621 宅、18,440 宅與 9,232 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、龍潭區與八德區，其低度使用(用電)住宅比例為 19.03%、13.64%與 13.52%。

表37 104 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	103 年 11、12 月		104 年 11、12 月		鄉鎮 市區	103 年 11、12 月		104 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
八德區	7,398	11.30	9,232	13.52	新屋區	1,390	10.98	1,367	10.62
大園區	3,134	12.24	3,521	13.15	楊梅區	7,135	12.04	7,116	11.88
大溪區	3,798	11.78	4,349	13.23	龍潭區	6,012	14.22	5,869	13.64
中壢區	16,575	10.93	18,621	12.06	龜山區	5,135	8.96	5,172	8.93
平鎮區	7,263	9.77	8,492	11.12	蘆竹區	5,091	8.89	4,678	8.09
桃園區	18,379	11.15	18,440	11.00	觀音區	2,178	11.78	2,197	11.50
復興區	474	18.91	489	19.03	全區	83,962	10.99	89,543	11.49

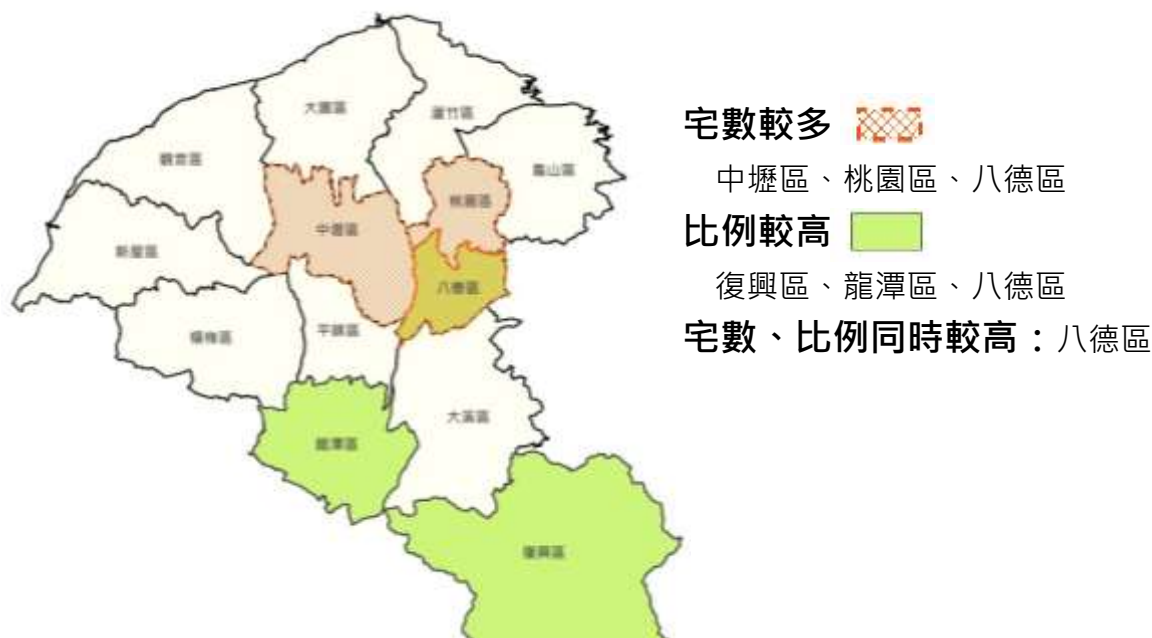


圖26 104 年度桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

(四) 台中市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 38 為 103、104 年度 11、12 月份台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，台中市低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：西屯區、北屯區與北區，宅數分別為 11,730 宅、11,043 宅與 8,065 宅。由比例而言，低度使用(用電)住宅比例較高的行政區有台中市中區、和平區與新社區，其低度使用(用電)住宅比例為 23.01%、21.07%與 12.99%。

表38 104 年度 11、12 月份台中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮市區	103 年 11、12 月		104 年 11、12 月		鄉鎮市區	103 年 11、12 月		104 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
中區	2,389	24.67	2,227	23.01	石岡區	378	9.98	361	9.68
北區	8,552	12.12	8,065	11.40	后里區	1,400	9.42	1,265	8.91
北屯區	9,649	9.84	11,043	10.87	沙鹿區	3,337	11.08	3,654	11.90
西區	5,963	11.06	5,839	10.77	和平區	514	20.85	506	21.07
西屯區	11,197	10.94	11,730	11.21	東勢區	1,645	11.52	1,555	11.12
東區	3,382	12.14	3,354	11.91	烏日區	2,102	9.67	2,122	9.43
南區	5,114	9.37	5,188	9.35	神岡區	1,364	7.48	1,374	7.66
南屯區	5,232	8.61	5,330	8.57	梧棲區	1,659	9.99	1,628	9.74
大甲區	1,973	8.95	1,898	8.83	清水區	2,519	10.20	2,477	10.26
大安區	473	8.61	483	9.02	新社區	890	12.52	920	12.99
大肚區	1,751	9.65	1,645	9.25	潭子區	2,538	7.28	2,764	7.89
大里區	5,561	8.51	5,604	8.51	龍井區	2,504	10.48	2,378	10.10
大雅區	2,100	7.55	2,189	7.88	豐原區	4,266	8.44	4,108	8.20
太平區	5,424	9.09	5,549	9.18	霧峰區	2,016	9.52	1,854	8.88
外埔區	858	9.52	777	8.86	全區	96,750	9.98	97,887	10.02



圖27 104 年度台中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

(五) 台南市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 39 為 103、104 年度 11、12 月份台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，台南市低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：東區、永康區與北區，宅數分別為 7,053 宅、6,722 宅與 5,017 宅。由比例而言，比例較高的行政區有龍崎區、左鎮區與楠西區，其低度使用(用電)住宅比例為 22.62%、20.76%與 17.52%。

表39 104 年度 11、12 月份台南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮市區	103 年 11、12 月		104 年 11、12 月		鄉鎮市區	103 年 11、12 月		104 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
中西區	4,690	13.72	4,623	13.52	佳里區	1,837	9.41	1,853	9.37
北區	5,193	10.10	5,017	9.71	官田區	1,146	14.32	1,228	15.14
安平區	2,783	10.78	2,805	10.82	東山區	882	12.92	962	14.00
安南區	4,236	7.59	4,168	7.33	南化區	346	15.16	384	16.86
東區	7,217	9.90	7,053	9.64	後壁區	1,207	13.62	1,319	14.92
南區	3,584	8.59	3,518	8.38	柳營區	926	12.85	945	13.03
七股區	689	10.97	755	11.97	將軍區	769	13.06	853	14.40
下營區	920	11.96	967	12.53	麻豆區	1,836	11.95	1,862	11.99
大內區	453	13.83	519	15.83	善化區	1,909	11.40	2,062	11.66
山上區	219	9.76	306	13.70	新化區	1,390	9.50	1,392	9.46
仁德區	2,095	8.29	2,083	8.14	新市區	936	7.60	1,199	9.41
六甲區	890	11.71	994	12.98	新營區	3,286	11.10	3,302	11.08
北門區	395	14.55	384	14.08	楠西區	497	16.12	542	17.52
左鎮區	286	18.52	321	20.76	學甲區	1,066	12.60	1,053	12.36
永康區	6,726	7.98	6,722	7.90	龍崎區	231	19.51	268	22.62
玉井區	672	13.73	756	15.41	歸仁區	1,356	6.43	1,396	6.56
白河區	1,628	15.74	1,620	15.56	關廟區	777	7.64	836	8.11
安定區	813	8.97	910	9.85	鹽水區	1,411	15.02	1,400	14.81
西港區	739	10.11	740	10.02	全區	66,036	10.08	67,117	10.15



圖28 104 年度台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 40 為 103、104 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 11,810 宅、11,235 宅與 8,600 宅。由比例而言，比例較高的行政區有桃源區、那瑪夏區與甲仙區，其低度使用(用電)住宅比例為 22.60%、33.75%與 22.77%。

表 40 103 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	103 年 11、12 月		104 年 11、12 月		鄉鎮市區	103 年 11、12 月		104 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
三民區	11,752	8.91	11,810	8.90	杉林區	787	19.01	807	19.45
小港區	4,465	9.83	4,826	10.39	那瑪夏區	122	20.47	216	33.75
左營區	7,570	9.82	7,812	9.97	岡山區	3,148	9.40	3,042	9.04
前金區	2,147	14.52	2,307	15.48	林園區	2,651	12.08	2,634	11.92
前鎮區	7,009	9.88	6,747	9.44	阿蓮區	764	8.70	826	9.33
苓雅區	7,698	11.00	7,538	10.75	美濃區	2,025	14.81	1,985	14.43
新興區	3,768	14.69	3,771	14.65	茄荳區	971	11.08	989	11.12
楠梓區	8,215	12.20	8,600	12.34	茂林區	49	10.91	46	10.18
鼓山區	6,824	12.00	7,558	13.06	桃源區	236	21.93	245	22.60
旗津區	721	10.31	719	10.26	梓官區	1,285	11.05	1,257	10.79
鹽埕區	1,842	15.70	1,760	14.91	鳥松區	2,170	12.57	2,349	13.43
大社區	1,075	8.55	1,081	8.53	湖內區	1,426	12.41	1,425	12.21
大寮區	4,005	10.31	3,891	9.94	路竹區	1,605	9.32	1,684	9.67
大樹區	1,740	12.80	1,816	13.31	旗山區	2,433	16.52	2,474	16.71
仁武區	2,912	10.05	3,451	11.63	鳳山區	11,354	8.87	11,235	8.68
內門區	686	15.10	690	15.10	橋頭區	1,752	12.77	1,755	12.68
六龜區	961	18.59	995	19.09	燕巢區	955	10.53	952	10.43
永安區	311	9.71	334	10.40	彌陀區	503	9.80	522	10.05
田寮區	384	20.34	397	20.88	全區	108,825	10.76	111,101	10.86
甲仙區	504	20.74	555	22.77					



圖 29 104 年度高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

三、104 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。

因「估算」部分低度使用(用電)住宅數無屬性資料，故研究團隊僅以 104 年度勾稽成功之 7,223,064 筆資料進行後續「總樓層」、「總面積」、「屋齡」與「是否超過耐用年限」...等屬性分析。

表41 104 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	34,111	4,114	12.06	194,142	11,440	5.89	320,237	22,013	6.87	391,749	41,859	10.69
台北市	73,238	6,943	9.48	376,068	21,184	5.63	276,422	21,022	7.61	118,919	11,550	9.71
桃園市	96,153	7,829	8.14	90,836	10,580	11.65	162,930	18,302	11.23	152,791	23,651	15.48
台中市	181,359	13,715	7.56	132,555	16,534	12.47	156,930	16,557	10.55	159,594	17,346	10.87
台南市	162,275	12,544	7.73	88,213	10,463	11.86	61,257	6,012	9.81	42,684	3,729	8.74
高雄市	124,101	11,593	9.34	134,040	17,611	13.14	103,986	9,474	9.11	191,520	22,608	11.80
宜蘭縣	63,301	7,526	11.89	15,657	2,662	17.00	20,100	4,755	23.66	4,146	1,493	36.01
新竹縣	32,922	2,721	8.26	25,596	3,134	12.24	28,178	2,811	9.98	22,540	4,167	18.49
苗栗縣	48,209	4,394	9.11	16,539	2,457	14.86	12,284	2,206	17.96	2,608	488	18.71
彰化縣	116,849	11,172	9.56	34,741	5,103	14.69	14,246	1,340	9.41	5,541	461	8.32
南投縣	54,042	5,491	10.16	12,366	1,793	14.50	5,685	916	16.11	1,711	291	17.01
雲林縣	64,102	7,413	11.56	16,428	2,161	13.15	9,043	1,170	12.94	1,740	253	14.54
嘉義縣	38,665	4,076	10.54	12,269	1,971	16.06	2,531	516	20.39	221	26	11.76
屏東縣	78,601	7,460	9.49	16,829	2,504	14.88	11,253	1,459	12.97	6,138	886	14.43
台東縣	25,684	2,792	10.87	2,794	371	13.28	3,280	742	22.62	472	44	9.32
花蓮縣	38,859	4,659	11.99	12,596	2,129	16.90	8,016	1,339	16.70	1,397	200	14.32
澎湖縣	7,187	539	7.50	1,550	140	9.03	1,093	87	7.96	354	20	5.65
基隆市	16,631	2,419	14.55	29,333	3,124	10.65	30,699	3,000	9.77	17,375	1,925	11.08
新竹市	17,731	1,412	7.96	19,282	1,921	9.96	25,057	2,189	8.74	25,709	3,497	13.60
嘉義市	16,273	1,306	8.03	14,023	1,892	13.49	16,199	2,113	13.04	7,863	871	11.08
金門縣	12,197	1,624	13.31	1,463	166	11.35	286	70	24.48	1	0	0.00
連江縣	1,664	264	15.87	238	13	5.46	116	11	9.48	0	0	0.00
全國	1,304,154	122,006	9.36	1,247,558	119,353	9.57	1,269,828	118,104	9.30	1,155,073	135,365	11.72

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 104 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 7,223,064 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 104 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 2,246,451 筆資料填寫內容無法辨識

表42 104 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	178,563	23,380	13.09	815,120	49,491	6.07	308,981	20,999	6.80	92,449	11,838	12.80	24,705	4,645	18.80
台北市	139,161	17,283	12.42	480,402	26,665	5.55	152,924	8,767	5.73	56,472	5,505	9.75	15,688	2,479	15.80
桃園市	54,363	10,332	19.01	265,575	30,338	11.42	205,077	20,561	10.03	122,837	12,955	10.55	38,438	3,794	9.87
台中市	76,793	15,651	20.38	258,217	22,898	8.87	268,696	22,474	8.36	199,404	18,913	9.48	65,237	6,637	10.17
台南市	41,263	9,132	22.13	142,840	15,313	10.72	193,647	15,330	7.92	143,482	11,740	8.18	32,692	3,755	11.49
高雄市	66,765	13,238	19.83	368,380	35,345	9.59	277,546	24,405	8.79	144,882	17,121	11.82	35,108	5,809	16.55
宜蘭縣	16,073	6,302	39.21	44,971	8,489	18.88	54,465	6,311	11.59	41,258	4,113	9.97	10,005	1,102	11.01
新竹縣	9,713	1,953	20.11	43,772	4,851	11.08	47,161	4,420	9.37	41,281	4,541	11.00	12,387	1,624	13.11
苗栗縣	9,671	3,005	31.07	30,628	4,853	15.84	43,847	4,413	10.06	42,420	3,777	8.90	13,925	1,223	8.78
彰化縣	18,973	4,432	23.36	69,577	9,935	14.28	102,091	10,533	10.32	81,072	8,100	9.99	24,441	2,778	11.37
南投縣	9,612	2,412	25.09	33,029	5,015	15.18	45,044	4,655	10.33	32,893	3,221	9.79	10,082	1,006	9.98
雲林縣	18,207	4,598	25.25	49,787	8,833	17.74	61,025	7,190	11.78	41,602	4,435	10.66	10,411	1,107	10.63
嘉義縣	11,360	3,012	26.51	31,860	5,294	16.62	41,677	4,919	11.80	22,323	2,478	11.10	7,159	709	9.90
屏東縣	16,140	3,566	22.09	50,222	6,592	13.13	71,082	6,821	9.60	54,566	4,889	8.96	14,601	1,350	9.25
台東縣	9,849	2,710	27.52	17,034	2,794	16.40	17,436	1,682	9.65	15,044	1,141	7.58	3,431	259	7.55
花蓮縣	16,981	4,598	27.08	39,778	5,484	13.79	30,430	2,711	8.91	16,557	1,719	10.38	3,782	416	11.00
澎湖縣	1,679	423	25.19	8,478	1,230	14.51	7,426	590	7.95	4,594	354	7.71	887	79	8.91
基隆市	15,662	3,814	24.35	78,409	8,958	11.42	31,214	2,639	8.45	9,639	794	8.24	1,867	181	9.69
新竹市	11,873	2,151	18.12	42,248	3,251	7.70	39,592	3,274	8.27	27,650	2,586	9.35	8,487	905	10.66
嘉義市	10,879	2,584	23.75	32,167	3,711	11.54	26,655	2,369	8.89	15,287	1,576	10.31	4,355	497	11.41
金門縣	1,188	407	34.26	4,203	894	21.27	3,979	532	13.37	5,064	409	8.08	1,122	76	6.77
連江縣	381	95	24.93	877	120	13.68	496	57	11.49	214	13	6.07	50	3	6.00
全國	735,149	135,078	18.37	2,907,574	260,354	8.95	2,030,491	175,652	8.65	1,210,990	122,218	10.09	338,860	40,434	11.93

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 104 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 7,223,064 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 104 年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

表43 104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	78,741	24,770	31.46	154,303	11,584	7.51	364,318	23,583	6.47	322,504	18,326	5.68	499,952	32,090	6.42
台北市	31,957	9,488	29.69	64,299	5,174	8.05	103,093	6,292	6.10	149,177	7,878	5.28	496,121	31,867	6.42
桃園市	57,207	19,521	34.12	67,409	5,772	8.56	203,490	17,973	8.83	170,287	16,528	9.71	187,897	18,186	9.68
台中市	60,166	14,165	23.54	77,709	6,546	8.42	208,689	17,173	8.23	279,202	25,639	9.18	242,581	23,050	9.50
台南市	30,533	5,727	18.76	34,708	2,394	6.90	117,454	8,881	7.56	162,924	14,879	9.13	208,305	23,389	11.23
高雄市	47,979	15,592	32.50	69,502	5,771	8.30	188,164	15,117	8.03	236,056	23,129	9.80	350,980	36,309	10.35
宜蘭縣	13,705	4,125	30.10	13,937	1,827	13.11	37,840	5,467	14.45	40,364	5,183	12.84	60,926	9,715	15.95
新竹縣	19,945	5,126	25.70	22,645	1,842	8.13	31,639	2,761	8.73	35,019	3,192	9.12	45,066	4,468	9.91
苗栗縣	7,929	1,872	23.61	9,267	1,455	15.70	26,091	2,742	10.51	34,140	3,120	9.14	63,064	8,082	12.82
彰化縣	14,300	3,113	21.77	16,033	1,229	7.67	65,680	5,945	9.05	70,500	7,214	10.23	129,641	18,277	14.10
南投縣	4,838	1,332	27.53	6,408	637	9.94	28,286	3,036	10.73	33,346	3,377	10.13	57,782	7,927	13.72
雲林縣	7,544	1,544	20.47	8,857	734	8.29	30,147	3,334	11.06	41,603	4,882	11.73	92,881	15,669	16.87
嘉義縣	4,185	741	17.71	4,841	688	14.21	18,719	2,162	11.55	25,407	2,901	11.42	61,227	9,920	16.20
屏東縣	8,209	1,976	24.07	7,385	577	7.81	38,711	3,793	9.80	54,084	5,207	9.63	98,222	11,665	11.88
台東縣	3,132	469	14.97	2,705	312	11.53	11,732	1,358	11.58	14,614	1,800	12.32	30,611	4,647	15.18
花蓮縣	3,629	802	22.10	4,748	363	7.65	19,224	2,595	13.50	28,283	3,507	12.40	51,644	7,661	14.83
澎湖縣	993	183	18.43	1,864	136	7.30	3,585	229	6.39	3,752	261	6.96	12,870	1,867	14.51
基隆市	3,540	717	20.25	6,340	634	10.00	48,178	4,932	10.24	32,989	3,392	10.28	45,744	6,711	14.67
新竹市	12,330	3,185	25.83	14,458	1,006	6.96	28,664	2,298	8.02	31,381	2,430	7.74	43,017	3,248	7.55
嘉義市	3,483	622	17.86	4,016	292	7.27	16,391	1,591	9.71	30,341	3,627	11.95	35,112	4,605	13.12
金門縣	2,562	805	31.42	2,134	331	15.51	3,818	313	8.20	2,090	146	6.99	4,952	723	14.60
連江縣	192	18	9.38	139	11	7.91	304	15	4.93	127	17	13.39	1,256	227	18.07
全國	417,099	115,893	27.79	593,707	49,315	8.31	1,594,217	131,590	8.25	1,798,190	156,635	8.71	2,819,851	280,303	9.94

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 104 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 7,223,064 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 104 年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

表44 104 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	1,289,716	97,863	7.59	96,006	7,053	7.35	2,701	314	11.63	31,395	5,123	16.32	1,419,818	110,353	7.77
台北市	748,404	52,101	6.96	73,484	5,985	8.14	3,336	133	3.99	19,423	2,480	12.77	844,647	60,699	7.19
桃園市	494,643	61,629	12.46	153,562	11,288	7.35	8,964	713	7.95	29,121	4,350	14.94	686,290	77,980	11.36
台中市	615,328	65,040	10.57	159,336	11,517	7.23	38,408	2,498	6.50	55,275	7,518	13.60	868,347	86,573	9.97
台南市	321,523	31,098	9.67	123,585	9,615	7.78	38,576	2,692	6.98	70,240	11,865	16.89	553,924	55,270	9.98
高雄市	645,134	70,722	10.96	178,386	15,600	8.75	20,055	1,614	8.05	49,106	7,982	16.25	892,681	95,918	10.74
宜蘭縣	76,214	14,748	19.35	55,779	5,807	10.41	10,216	1,039	10.17	24,563	4,723	19.23	166,772	26,317	15.78
新竹縣	100,984	12,090	11.97	39,585	3,027	7.65	2,124	176	8.29	11,621	2,096	18.04	154,314	17,389	11.27
苗栗縣	65,524	8,324	12.70	47,134	4,106	8.71	5,453	513	9.41	22,380	4,328	19.34	140,491	17,271	12.29
彰化縣	130,146	14,159	10.88	90,813	9,454	10.41	16,964	1,550	9.14	58,231	10,615	18.23	296,154	35,778	12.08
南投縣	59,623	6,704	11.24	39,349	4,072	10.35	5,893	800	13.58	25,795	4,733	18.35	130,660	16,309	12.48
雲林縣	62,571	7,446	11.90	65,916	7,886	11.96	5,358	771	14.39	47,187	10,060	21.32	181,032	26,163	14.45
嘉義縣	37,368	4,837	12.94	41,805	4,761	11.39	4,057	504	12.42	31,149	6,310	20.26	114,379	16,412	14.35
屏東縣	78,074	9,112	11.67	79,980	7,103	8.88	9,985	909	9.10	38,572	6,094	15.80	206,611	23,218	11.24
台東縣	18,412	2,117	11.50	23,659	2,599	10.99	4,184	487	11.64	16,539	3,383	20.45	62,794	8,586	13.67
花蓮縣	50,499	6,151	12.18	31,637	3,794	11.99	2,725	348	12.77	22,667	4,635	20.45	107,528	14,928	13.88
澎湖縣	7,559	560	7.41	9,818	923	9.40	249	16	6.43	5,438	1,177	21.64	23,064	2,676	11.60
基隆市	110,802	12,136	10.95	14,072	1,712	12.17	2,303	218	9.47	9,614	2,320	24.13	136,791	16,386	11.98
新竹市	92,052	9,212	10.01	30,114	1,951	6.48	2,042	167	8.18	5,642	837	14.84	129,850	12,167	9.37
嘉義市	53,896	6,308	11.70	20,627	1,881	9.12	3,001	261	8.70	11,819	2,287	19.35	89,343	10,737	12.02
金門縣	6,246	1,089	17.44	7,560	737	9.75	152	16	10.53	1,598	476	29.79	15,556	2,318	14.90
連江縣	1,202	114	9.48	80	8	10.00	65	4	6.15	671	162	24.14	2,018	288	14.27
全國	5,065,920	493,560	9.74	1,382,287	120,879	8.74	186,811	15,743	8.43	588,046	103,554	17.61	7,223,064	733,736	10.16

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 104 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 7,223,064 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 104 年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

研究團隊依據財政部賦稅署公布的「固定資產耐用年數表」為有效住宅的判定標準，於其第一類房屋建築及設備的第一項房屋建築，號碼一〇一一明示辦公用、商店用、住宅用、公共廠所用之房屋建築，其各種建築構造之耐用年限(此表亦同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」)，故以此表之年數分析耐用年限內低度使用(用電)住宅之分布狀況，內容如表 45 所示：

表45 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、	鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造	50
	住宅用、	加強磚造	35
	公共場所用及	磚構造	25
	不屬下列各項之房屋。	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>

將上述規範，配合房屋稅籍檔中構造欄位選項後，可得以下有效低度使用(用電)住宅範圍。

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46 104 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	1,289,552	97,854	7.59	21,335	2,222	10.41	1,588	251	15.81	960	208	21.67	1,313,435	100,535	7.65
台北市	746,241	51,844	6.95	3,428	260	7.58	3,116	119	3.82	1,460	186	12.74	754,245	52,409	6.95
桃園市	494,586	61,625	12.46	77,440	5,967	7.71	6,918	518	7.49	1,038	170	16.38	579,982	68,280	11.77
台中市	615,098	65,011	10.57	74,656	4,596	6.16	19,475	1,205	6.19	2,178	300	13.77	711,407	71,112	10.00
台南市	321,430	31,091	9.67	60,265	3,855	6.40	19,311	1,180	6.11	1,996	312	15.63	403,002	36,438	9.04
高雄市	645,073	70,717	10.96	56,784	4,488	7.90	10,327	838	8.11	1,977	324	16.39	714,161	76,367	10.69
宜蘭縣	76,205	14,748	19.35	29,694	2,686	9.05	7,199	690	9.58	1,329	170	12.79	114,427	18,294	15.99
新竹縣	100,958	12,087	11.97	19,948	1,493	7.48	1,361	122	8.96	245	41	16.73	122,512	13,743	11.22
苗栗縣	65,488	8,318	12.70	23,168	1,910	8.24	2,775	242	8.72	411	76	18.49	91,842	10,546	11.48
彰化縣	130,128	14,158	10.88	50,955	4,878	9.57	13,342	996	7.47	1,390	180	12.95	195,815	20,212	10.32
南投縣	59,595	6,701	11.24	17,876	1,711	9.57	3,052	448	14.68	969	159	16.41	81,492	9,019	11.07
雲林縣	62,538	7,438	11.89	42,486	4,780	11.25	2,315	333	14.38	832	185	22.24	108,171	12,736	11.77
嘉義縣	37,362	4,836	12.94	26,775	2,830	10.57	1,884	231	12.26	277	53	19.13	66,298	7,950	11.99
屏東縣	78,045	9,111	11.67	45,347	3,519	7.76	6,886	585	8.50	1,353	163	12.05	131,631	13,378	10.16
台東縣	18,400	2,116	11.50	14,090	1,488	10.56	2,926	342	11.69	914	214	23.41	36,330	4,160	11.45
花蓮縣	50,466	6,148	12.18	15,207	1,907	12.54	1,630	220	13.50	529	144	27.22	67,832	8,419	12.41
澎湖縣	7,553	559	7.40	4,926	373	7.57	243	15	6.17	172	59	34.30	12,894	1,006	7.80
基隆市	110,781	12,129	10.95	6,312	621	9.84	2,162	197	9.11	802	136	16.96	120,057	13,083	10.90
新竹市	92,008	9,212	10.01	9,798	629	6.42	940	78	8.30	306	52	16.99	103,052	9,971	9.68
嘉義市	53,729	6,303	11.73	8,190	556	6.79	1,542	89	5.77	89	18	20.22	63,550	6,966	10.96
金門縣	6,232	1,089	17.47	4,795	368	7.67	123	11	8.94	682	216	31.67	11,832	1,684	14.23
連江縣	1,183	112	9.47	51	5	9.80	61	3	4.92	17	4	23.53	1,312	124	9.45
全國	5,062,651	493,207	9.74	613,526	51,142	8.34	109,176	8,713	7.98	19,926	3,370	16.91	5,805,279	556,432	9.58

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 104 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 5,805,279 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 104 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

本研究案低度使用(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，研究團隊於本期研究案執行期間，除計算 2 個月(每年 11、12 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 47 與圖 30 為 98-104 年分析結果。

本研究案連續低度使用(用電)的認定方式為：

- (1). 連續 2 個月：11、12 月平均用電度數低於 60 度
- (2). 連續 4 個月：9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度
- (3). 連續 6 個月：7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度
- (4). 連續 8 個月：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：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 47、圖 30 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 100-104 年數據多維持在 7% 水準。

除歷年不同連續低度使用(用電)月份數據資訊外，研究團隊亦計算歷年、各縣市、六都鄉鎮市區數據結果，礙於篇幅，報告書正文內容呈現 104 年度數據結果(103 年數據參見附件三)。

表47 98-104 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/時間	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
空置 2 個月	11.49	11.17	10.15	10.63	10.50	10.30	10.35
空置 4 個月	9.68	9.45	8.71	8.93	8.70	8.48	8.76
空置 6 個月	8.83	8.70	8.07	8.17	7.92	7.83	7.97
空置 8 個月	8.38	8.25	7.62	7.66	7.53	7.44	7.62
空置 10 個月	8.04	7.87	7.27	7.28	7.21	7.14	7.31
空置 12 個月	7.62	7.53	6.95	6.96	6.96	6.85	7.06

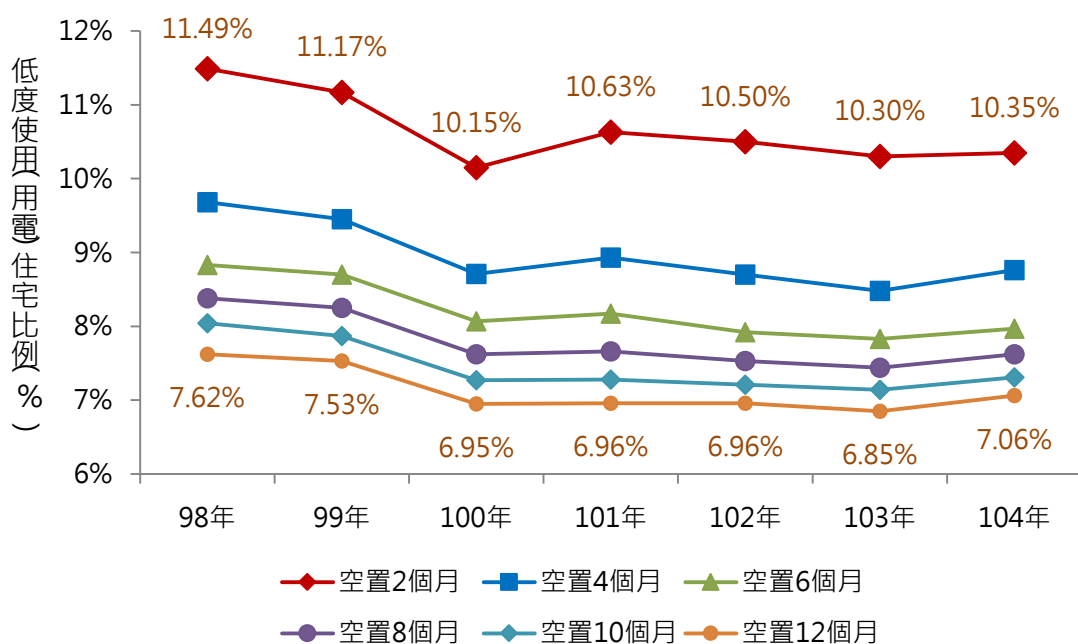


圖30 98-104 年連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅比例分布圖

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. 104 年度各縣市連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅分析

表48 104 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	8,338,603	862,683	10.35	730,572	8.76	664,316	7.97	635,057	7.62	609,474	7.31	588,710	7.06
新北市	1,538,591	118,713	7.72	96,064	6.24	86,141	5.60	82,190	5.34	78,814	5.12	76,055	4.94
台北市	885,201	63,890	7.22	50,427	5.70	44,365	5.01	41,916	4.74	39,805	4.50	37,965	4.29
桃園市	779,634	89,544	11.49	74,539	9.56	67,339	8.64	64,127	8.23	61,439	7.88	59,216	7.60
台中市	977,329	97,887	10.02	81,736	8.36	73,430	7.51	69,713	7.13	66,598	6.81	64,095	6.56
台南市	661,257	67,117	10.15	58,125	8.79	53,164	8.04	50,870	7.69	48,970	7.41	47,391	7.17
高雄市	1,022,871	111,101	10.86	97,654	9.55	89,554	8.76	85,721	8.38	82,297	8.05	79,353	7.76
宜蘭縣	178,870	28,587	15.98	24,031	13.43	22,069	12.34	21,404	11.97	20,737	11.59	20,153	11.27
新竹縣	188,606	21,384	11.34	18,404	9.76	16,854	8.94	16,171	8.57	15,488	8.21	14,999	7.95
苗栗縣	186,393	23,142	12.42	19,836	10.64	17,980	9.65	17,221	9.24	16,600	8.91	16,058	8.62
彰化縣	386,388	46,915	12.14	41,428	10.72	38,812	10.04	37,481	9.70	36,164	9.36	35,190	9.11
南投縣	160,963	20,332	12.63	18,028	11.20	16,759	10.41	16,177	10.05	15,570	9.67	15,095	9.38
雲林縣	231,897	33,830	14.59	29,570	12.75	27,245	11.75	26,089	11.25	25,096	10.82	24,423	10.53
嘉義縣	168,967	24,557	14.53	21,774	12.89	20,255	11.99	19,477	11.53	18,822	11.14	18,332	10.85
屏東縣	278,744	31,639	11.35	27,917	10.02	25,533	9.16	24,477	8.78	23,474	8.42	22,663	8.13
台東縣	84,336	11,811	14.00	9,973	11.83	9,115	10.81	8,747	10.37	8,346	9.90	8,091	9.59
花蓮縣	127,774	18,150	14.20	15,216	11.91	13,878	10.86	13,167	10.30	12,622	9.88	12,201	9.55
澎湖縣	31,644	3,808	12.03	3,226	10.19	2,985	9.43	2,881	9.10	2,782	8.79	2,721	8.60
基隆市	160,077	19,125	11.95	15,984	9.99	14,567	9.10	13,972	8.73	13,456	8.41	13,046	8.15
新竹市	163,622	15,331	9.37	12,950	7.91	11,804	7.21	11,259	6.88	10,844	6.63	10,485	6.41
嘉義市	104,372	12,656	12.13	10,969	10.51	9,949	9.53	9,556	9.16	9,190	8.81	8,887	8.51
金門縣	18,531	2,792	15.07	2,401	12.96	2,222	11.99	2,152	11.61	2,087	11.26	2,034	10.98
連江縣	2,536	372	14.67	320	12.62	296	11.67	289	11.40	273	10.76	257	10.13

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. 104 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). 台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49 104 年度台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	91,842	6,091	6.63	4,990	5.43	4,363	4.75	4,093	4.46	3,898	4.24	3,696	4.02
大同區	43,122	3,977	9.22	3,174	7.36	2,842	6.59	2,686	6.23	2,555	5.93	2,462	5.71
大安區	97,114	5,941	6.12	4,491	4.62	3,856	3.97	3,593	3.70	3,374	3.47	3,165	3.26
中山區	95,067	7,638	8.03	6,013	6.33	5,236	5.51	4,911	5.17	4,667	4.91	4,452	4.68
中正區	51,072	4,903	9.60	3,875	7.59	3,431	6.72	3,258	6.38	3,096	6.06	2,962	5.80
內湖區	89,739	5,309	5.92	4,159	4.63	3,617	4.03	3,431	3.82	3,244	3.61	3,077	3.43
文山區	89,739	5,876	6.55	4,544	5.06	4,015	4.47	3,818	4.25	3,619	4.03	3,454	3.85
北投區	80,922	7,432	9.18	6,039	7.46	5,364	6.63	5,105	6.31	4,898	6.05	4,719	5.83
松山區	65,475	3,672	5.61	2,784	4.25	2,329	3.56	2,200	3.36	2,047	3.13	1,929	2.95
信義區	75,204	3,974	5.28	3,034	4.03	2,673	3.55	2,502	3.33	2,376	3.16	2,271	3.02
南港區	38,747	2,904	7.49	2,456	6.34	2,265	5.85	2,146	5.54	2,041	5.27	1,948	5.03
萬華區	67,158	6,173	9.19	4,868	7.25	4,374	6.51	4,173	6.21	3,990	5.94	3,830	5.70
台北市全區	885,201	63,890	7.22	50,427	5.70	44,365	5.01	41,916	4.74	39,805	4.50	37,965	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50 104 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	15,462	2,067	13.37	1,634	10.57	1,440	9.31	1,384	8.95	1,334	8.63	1,289	8.34
三芝區	13,486	3,940	29.22	3,267	24.23	2,976	22.07	2,883	21.38	2,814	20.87	2,767	20.52
三重區	152,091	10,052	6.61	8,055	5.30	7,299	4.80	7,012	4.61	6,753	4.44	6,535	4.30
三峽區	44,537	4,584	10.29	3,671	8.24	3,194	7.17	3,021	6.78	2,906	6.52	2,811	6.31
土城區	82,778	4,347	5.25	3,261	3.94	2,852	3.45	2,693	3.25	2,555	3.09	2,429	2.93
中和區	164,061	8,089	4.93	5,878	3.58	4,982	3.04	4,696	2.86	4,426	2.70	4,252	2.59
五股區	29,314	2,790	9.52	2,376	8.11	2,180	7.44	2,105	7.18	2,036	6.95	1,996	6.81
平溪區	1,840	357	19.40	299	16.25	276	15.00	268	14.57	255	13.86	246	13.37
永和區	88,386	4,547	5.14	3,508	3.97	3,078	3.48	2,872	3.25	2,720	3.08	2,593	2.93
石門區	2,978	643	21.59	553	18.57	494	16.59	480	16.12	464	15.58	460	15.45
石碇區	1,390	265	19.06	218	15.68	199	14.32	190	13.67	186	13.38	180	12.95
汐止區	94,920	7,142	7.52	5,576	5.87	4,896	5.16	4,587	4.83	4,357	4.59	4,160	4.38
坪林區	755	142	18.81	120	15.89	115	15.23	110	14.57	110	14.57	105	13.91
林口區	42,281	5,991	14.17	5,255	12.43	4,868	11.51	4,660	11.02	4,490	10.62	4,337	10.26
板橋區	200,765	11,545	5.75	9,322	4.64	8,432	4.20	8,037	4.00	7,756	3.86	7,488	3.73
金山區	7,513	1,353	18.01	1,167	15.53	1,066	14.19	1,017	13.54	966	12.86	936	12.46
泰山區	27,724	1,416	5.11	1,155	4.17	1,051	3.79	1,004	3.62	958	3.46	897	3.24
烏來區	851	176	20.68	140	16.45	119	13.98	113	13.28	108	12.69	106	12.46

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 50(續) 104 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	533	15.80	452	13.40	415	12.30	396	11.74	381	11.30	363	10.76
淡水區	95,540	13,478	14.11	11,277	11.80	10,159	10.63	9,759	10.21	9,367	9.80	9,054	9.48
深坑區	10,229	803	7.85	649	6.34	568	5.55	546	5.34	526	5.14	513	5.02
新店區	126,028	8,729	6.93	7,110	5.64	6,301	5.00	6,028	4.78	5,746	4.56	5,520	4.38
新莊區	142,986	9,525	6.66	7,680	5.37	6,910	4.83	6,598	4.61	6,304	4.41	6,055	4.23
瑞芳區	17,241	2,989	17.34	2,599	15.07	2,415	14.01	2,342	13.58	2,285	13.25	2,244	13.02
萬里區	8,732	2,909	33.31	2,549	29.19	2,441	27.95	2,406	27.55	2,363	27.06	2,333	26.72
樹林區	63,344	3,991	6.30	3,153	4.98	2,808	4.43	2,638	4.16	2,500	3.95	2,403	3.79
雙溪區	3,134	630	20.10	540	17.23	491	15.67	471	15.03	458	14.61	446	14.23
蘆洲區	67,487	3,142	4.66	2,521	3.74	2,204	3.27	2,074	3.07	1,976	2.93	1,894	2.81
鶯歌區	29,365	2,538	8.64	2,079	7.08	1,912	6.51	1,800	6.13	1,714	5.84	1,643	5.60
新北市全區	1,538,591	118,713	7.72	96,064	6.24	86,141	5.60	82,190	5.34	78,814	5.12	76,055	4.94

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51 104 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	68,272	9,232	13.52	8,057	11.80	7,497	10.98	7,260	10.63	7,068	10.35	6,875	10.07
大園區	26,778	3,521	13.15	3,097	11.57	2,896	10.81	2,783	10.39	2,705	10.10	2,657	9.92
大溪區	32,881	4,349	13.23	3,734	11.36	3,427	10.42	3,279	9.97	3,158	9.60	3,081	9.37
中壢區	154,369	18,621	12.06	15,528	10.06	13,891	9.00	13,225	8.57	12,661	8.20	12,183	7.89
平鎮區	76,387	8,492	11.12	7,118	9.32	6,549	8.57	6,206	8.12	5,987	7.84	5,766	7.55
桃園區	167,684	18,440	11.00	14,811	8.83	13,207	7.88	12,455	7.43	11,857	7.07	11,354	6.77
復興區	2,570	489	19.03	415	16.15	359	13.97	342	13.31	324	12.61	308	11.98
新屋區	12,869	1,367	10.62	1,191	9.25	1,094	8.50	1,059	8.23	1,003	7.79	982	7.63
楊梅區	59,917	7,117	11.88	5,874	9.80	5,247	8.76	4,962	8.28	4,755	7.94	4,553	7.60
龍潭區	43,019	5,869	13.64	5,024	11.68	4,585	10.66	4,395	10.22	4,218	9.80	4,048	9.41
龜山區	57,947	5,172	8.93	4,198	7.24	3,727	6.43	3,545	6.12	3,360	5.80	3,245	5.60
蘆竹區	57,840	4,678	8.09	3,601	6.23	3,134	5.42	2,959	5.12	2,793	4.83	2,660	4.60
觀音區	19,101	2,197	11.50	1,891	9.90	1,726	9.04	1,657	8.67	1,550	8.11	1,504	7.87
桃園市全區	779,634	89,544	11.49	74,539	9.56	67,339	8.64	64,127	8.23	61,439	7.88	59,216	7.60

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). 台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52 104 年度台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	9,680	2,227	23.01	1,917	19.80	1,684	17.40	1,593	16.46	1,536	15.87	1,481	15.30
北區	70,756	8,065	11.40	6,241	8.82	5,344	7.55	5,063	7.16	4,765	6.73	4,588	6.48
北屯區	101,627	11,043	10.87	9,032	8.89	8,103	7.97	7,702	7.58	7,358	7.24	7,119	7.01
西區	54,206	5,839	10.77	4,827	8.90	4,313	7.96	4,069	7.51	3,864	7.13	3,696	6.82
西屯區	104,666	11,730	11.21	9,142	8.73	7,920	7.57	7,414	7.08	6,999	6.69	6,684	6.39
東區	28,161	3,354	11.91	2,930	10.40	2,686	9.54	2,528	8.98	2,441	8.67	2,338	8.30
南區	55,506	5,188	9.35	4,290	7.73	3,814	6.87	3,637	6.55	3,497	6.30	3,343	6.02
南屯區	62,228	5,330	8.57	4,297	6.91	3,723	5.98	3,467	5.57	3,288	5.28	3,124	5.02
大甲區	21,486	1,898	8.83	1,636	7.61	1,496	6.96	1,440	6.70	1,374	6.39	1,326	6.17
大安區	5,357	483	9.02	431	8.05	399	7.45	372	6.94	353	6.59	343	6.40
大肚區	17,786	1,645	9.25	1,421	7.99	1,322	7.43	1,254	7.05	1,207	6.79	1,170	6.58
大里區	65,887	5,604	8.51	4,873	7.40	4,482	6.80	4,265	6.47	4,101	6.22	3,923	5.95
大雅區	27,784	2,189	7.88	1,864	6.71	1,704	6.13	1,619	5.83	1,549	5.58	1,485	5.34
太平區	60,476	5,549	9.18	4,685	7.75	4,199	6.94	4,017	6.64	3,857	6.38	3,716	6.14
外埔區	8,772	777	8.86	649	7.40	590	6.73	568	6.48	538	6.13	526	6.00
石岡區	3,729	361	9.68	319	8.55	307	8.23	296	7.94	283	7.59	272	7.29
后里區	14,195	1,265	8.91	1,093	7.70	1,024	7.21	981	6.91	942	6.64	911	6.42
沙鹿區	30,716	3,654	11.90	3,196	10.41	2,935	9.56	2,834	9.23	2,725	8.87	2,636	8.58

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 52(續) 104 年度台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	2,402	506	21.07	448	18.65	426	17.74	402	16.74	377	15.70	364	15.15
東勢區	13,982	1,555	11.12	1,367	9.78	1,240	8.87	1,190	8.51	1,138	8.14	1,100	7.87
烏日區	22,505	2,122	9.43	1,874	8.33	1,738	7.72	1,657	7.36	1,599	7.11	1,546	6.87
神岡區	17,926	1,374	7.66	1,212	6.76	1,120	6.25	1,079	6.02	1,050	5.86	1,024	5.71
梧棲區	16,715	1,628	9.74	1,442	8.63	1,347	8.06	1,292	7.73	1,247	7.46	1,211	7.24
清水區	24,137	2,477	10.26	2,173	9.00	2,032	8.42	1,947	8.07	1,878	7.78	1,822	7.55
新社區	7,080	920	12.99	823	11.62	765	10.81	730	10.31	711	10.04	690	9.75
潭子區	35,044	2,764	7.89	2,381	6.79	2,185	6.24	2,067	5.90	1,976	5.64	1,915	5.46
龍井區	23,550	2,378	10.10	2,042	8.67	1,852	7.86	1,753	7.44	1,674	7.11	1,608	6.83
豐原區	50,088	4,108	8.20	3,518	7.02	3,232	6.45	3,086	6.16	2,937	5.86	2,857	5.70
霧峰區	20,882	1,854	8.88	1,613	7.72	1,448	6.93	1,391	6.66	1,334	6.39	1,277	6.12
全區	977,329	97,887	10.02	81,736	8.36	73,430	7.51	69,713	7.13	66,598	6.81	64,095	6.56

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). 台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 53 104 年度台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	34,204	4,623	13.52	3,961	11.58	3,616	10.57	3,474	10.16	3,342	9.77	3,224	9.43
北區	51,656	5,017	9.71	4,237	8.20	3,843	7.44	3,645	7.06	3,477	6.73	3,374	6.53
安平區	25,934	2,805	10.82	2,372	9.15	2,187	8.43	2,094	8.07	2,014	7.77	1,934	7.46
安南區	56,837	4,168	7.33	3,683	6.48	3,425	6.03	3,279	5.77	3,191	5.61	3,081	5.42
東區	73,140	7,053	9.64	5,814	7.95	5,159	7.05	4,905	6.71	4,672	6.39	4,482	6.13
南區	41,988	3,518	8.38	3,020	7.19	2,735	6.51	2,601	6.19	2,513	5.99	2,433	5.79
七股區	6,309	755	11.97	666	10.56	614	9.73	600	9.51	593	9.40	579	9.18
下營區	7,715	967	12.53	823	10.67	758	9.83	743	9.63	711	9.22	686	8.89
大內區	3,279	519	15.83	460	14.03	430	13.11	410	12.50	400	12.20	389	11.86
山上區	2,234	306	13.70	274	12.26	256	11.46	248	11.10	241	10.79	236	10.56
仁德區	25,602	2,083	8.14	1,844	7.20	1,701	6.64	1,631	6.37	1,569	6.13	1,501	5.86
六甲區	7,655	994	12.98	874	11.42	815	10.65	796	10.40	771	10.07	746	9.75
北門區	2,728	384	14.08	360	13.20	331	12.13	319	11.69	313	11.47	305	11.18
左鎮區	1,546	321	20.76	297	19.21	284	18.37	273	17.66	272	17.59	263	17.01
永康區	85,119	6,722	7.90	5,678	6.67	5,021	5.90	4,740	5.57	4,485	5.27	4,281	5.03
玉井區	4,905	756	15.41	676	13.78	613	12.50	590	12.03	574	11.70	562	11.46
白河區	10,413	1,620	15.56	1,471	14.13	1,377	13.22	1,345	12.92	1,309	12.57	1,289	12.38
安定區	9,236	910	9.85	773	8.37	726	7.86	688	7.45	669	7.24	644	6.97

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 53(續) 104 年度台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	7,382	740	10.02	648	8.78	591	8.01	560	7.59	536	7.26	522	7.07
佳里區	19,773	1,853	9.37	1,666	8.43	1,527	7.72	1,471	7.44	1,420	7.18	1,383	6.99
官田區	8,109	1,228	15.14	1,109	13.68	1,024	12.63	981	12.10	958	11.81	940	11.59
東山區	6,871	962	14.00	872	12.69	838	12.20	799	11.63	777	11.31	759	11.05
南化區	2,277	384	16.86	335	14.71	313	13.75	299	13.13	291	12.78	284	12.47
後壁區	8,843	1,319	14.92	1,180	13.34	1,113	12.59	1,079	12.20	1,033	11.68	1,007	11.39
柳營區	7,252	945	13.03	818	11.28	740	10.20	716	9.87	698	9.62	674	9.29
將軍區	5,925	853	14.40	761	12.84	704	11.88	672	11.34	652	11.00	643	10.85
麻豆區	15,527	1,862	11.99	1,656	10.67	1,558	10.03	1,498	9.65	1,452	9.35	1,424	9.17
善化區	17,691	2,062	11.66	1,765	9.98	1,632	9.23	1,550	8.76	1,491	8.43	1,446	8.17
新化區	14,720	1,392	9.46	1,179	8.01	1,076	7.31	1,015	6.90	973	6.61	941	6.39
新市區	12,736	1,199	9.41	1,051	8.25	948	7.44	894	7.02	852	6.69	830	6.52
新營區	29,814	3,302	11.08	2,895	9.71	2,647	8.88	2,560	8.59	2,471	8.29	2,392	8.02
楠西區	3,094	542	17.52	481	15.55	444	14.35	427	13.80	415	13.41	404	13.06
學甲區	8,522	1,053	12.36	938	11.01	887	10.41	870	10.21	842	9.88	822	9.65
龍崎區	1,185	268	22.62	237	20.00	218	18.40	211	17.81	207	17.47	204	17.22
歸仁區	21,273	1,396	6.56	1,257	5.91	1,144	5.38	1,092	5.13	1,053	4.95	1,023	4.81
關廟區	10,309	836	8.11	737	7.15	684	6.63	658	6.38	634	6.15	610	5.92
鹽水區	9,454	1,400	14.81	1,257	13.30	1,185	12.53	1,137	12.03	1,099	11.62	1,074	11.36
台南市全區	661,257	67,117	10.15	58,125	8.79	53,164	8.04	50,870	7.69	48,970	7.41	47,391	7.17

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54 104 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	132,655	11,810	8.90	10,236	7.72	9,175	6.92	8,737	6.59	8,346	6.29	8,001	6.03
小港區	46,466	4,826	10.39	4,326	9.31	3,979	8.56	3,812	8.20	3,683	7.93	3,551	7.64
左營區	78,367	7,812	9.97	6,797	8.67	6,230	7.95	5,849	7.46	5,533	7.06	5,269	6.72
前金區	14,905	2,307	15.48	1,945	13.05	1,749	11.73	1,671	11.21	1,615	10.84	1,558	10.45
前鎮區	71,505	6,747	9.44	5,654	7.91	5,041	7.05	4,815	6.73	4,588	6.42	4,417	6.18
苓雅區	70,127	7,538	10.75	6,355	9.06	5,664	8.08	5,364	7.65	5,132	7.32	4,937	7.04
新興區	25,743	3,771	14.65	3,232	12.55	2,915	11.32	2,804	10.89	2,680	10.41	2,586	10.05
楠梓區	69,711	8,600	12.34	7,584	10.88	6,991	10.03	6,749	9.68	6,534	9.37	6,351	9.11
鼓山區	57,854	7,558	13.06	6,790	11.74	6,283	10.86	6,016	10.40	5,819	10.06	5,619	9.71
旗津區	7,005	719	10.26	623	8.89	581	8.29	562	8.02	539	7.69	510	7.28
鹽埕區	11,803	1,760	14.91	1,511	12.80	1,355	11.48	1,304	11.05	1,249	10.58	1,209	10.24
大社區	12,676	1,081	8.53	947	7.47	852	6.72	808	6.37	791	6.24	769	6.07
大寮區	39,161	3,891	9.94	3,438	8.78	3,197	8.16	3,072	7.84	2,943	7.52	2,839	7.25
大樹區	13,639	1,816	13.31	1,609	11.80	1,487	10.90	1,424	10.44	1,365	10.01	1,322	9.69
仁武區	29,678	3,451	11.63	3,157	10.64	2,979	10.04	2,881	9.71	2,773	9.34	2,684	9.04
內門區	4,571	690	15.10	613	13.41	586	12.82	564	12.34	533	11.66	520	11.38
六龜區	5,213	995	19.09	910	17.46	861	16.52	824	15.81	788	15.12	770	14.77
永安區	3,211	334	10.40	311	9.69	292	9.09	278	8.66	267	8.32	255	7.94
田寮區	1,901	397	20.88	366	19.25	343	18.04	331	17.41	326	17.15	317	16.68
甲仙區	2,437	555	22.77	481	19.74	452	18.55	435	17.85	420	17.23	411	16.86
杉林區	4,150	807	19.45	725	17.47	678	16.34	656	15.81	631	15.20	619	14.92

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 54(續) 104 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	640	216	33.75	197	30.78	191	29.84	191	29.84	183	28.59	183	28.59
岡山區	33,651	3,042	9.04	2,745	8.16	2,551	7.58	2,434	7.23	2,326	6.91	2,214	6.58
林園區	22,098	2,634	11.92	2,394	10.83	2,221	10.05	2,156	9.76	2,089	9.45	2,032	9.20
阿蓮區	8,850	826	9.33	727	8.21	667	7.54	644	7.28	624	7.05	590	6.67
美濃區	13,760	1,985	14.43	1,820	13.23	1,704	12.38	1,639	11.91	1,553	11.29	1,511	10.98
茄萣區	8,891	989	11.12	871	9.80	821	9.23	792	8.91	767	8.63	744	8.37
茂林區	452	46	10.18	39	8.63	29	6.42	27	5.97	25	5.53	25	5.53
桃源區	1,084	245	22.60	212	19.56	208	19.19	204	18.82	192	17.71	179	16.51
梓官區	11,655	1,257	10.79	1,086	9.32	1,005	8.62	972	8.34	938	8.05	914	7.84
鳥松區	17,488	2,349	13.43	2,101	12.01	1,980	11.32	1,911	10.93	1,834	10.49	1,756	10.04
湖內區	11,674	1,425	12.21	1,275	10.92	1,169	10.01	1,128	9.66	1,071	9.17	1,043	8.93
路竹區	17,417	1,684	9.67	1,533	8.80	1,433	8.23	1,384	7.95	1,347	7.73	1,298	7.45
旗山區	14,802	2,474	16.71	2,227	15.05	2,066	13.96	2,003	13.53	1,946	13.15	1,902	12.85
鳳山區	129,471	11,235	8.68	9,913	7.66	9,121	7.04	8,697	6.72	8,344	6.44	8,016	6.19
橋頭區	13,844	1,755	12.68	1,579	11.41	1,461	10.55	1,395	10.08	1,359	9.82	1,321	9.54
燕巢區	9,124	952	10.43	854	9.36	782	8.57	746	8.18	717	7.86	697	7.64
彌陀區	5,192	522	10.05	471	9.07	455	8.76	442	8.51	427	8.22	414	7.97
高雄市全區	1,022,871	111,101	10.86	97,654	9.55	89,554	8.76	85,721	8.38	82,297	8.05	79,353	7.76

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

本案低度使用(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 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，於本期研究案執行期間，計算 97 年度至 104 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 55、圖 31 所示。

表55 不同平均用電度數認定標準低度使用(用電)住宅比例計算結果(單位：%)

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

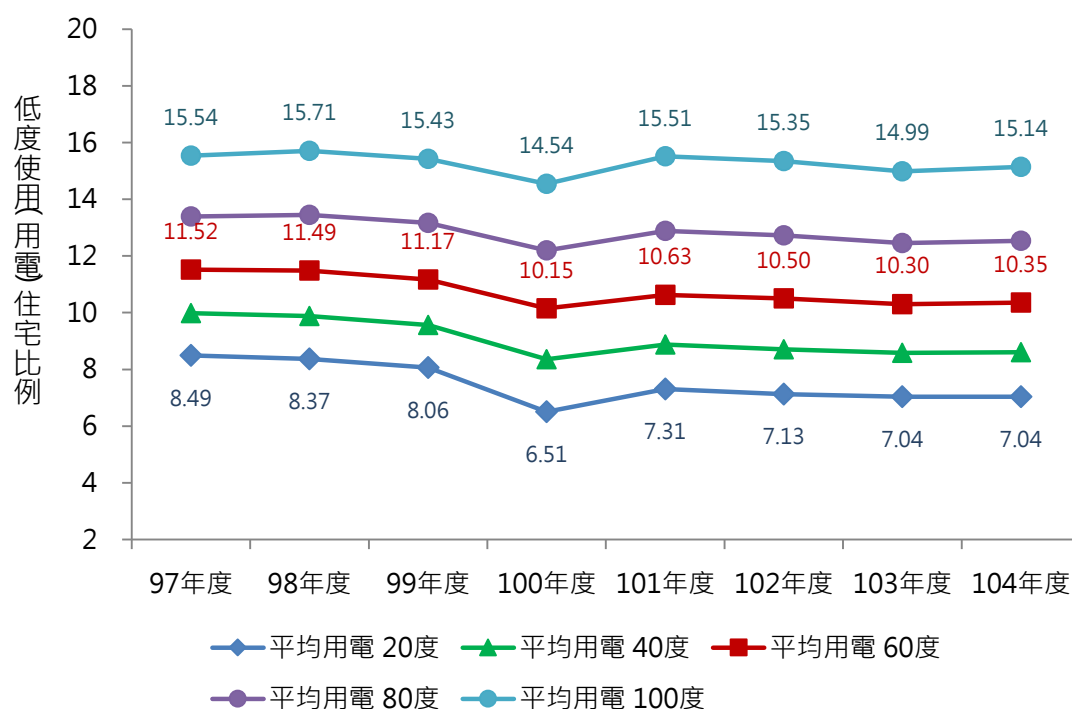


圖31 不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅比例計算結果

資料來源：本研究案自行整理

1. 104 年度各縣市計算結果

表56 104 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 宅數 (1)	104 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 (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)
全國	8,338,603	587,235	7.04	717,713	8.61	862,682	10.35	1,045,175	12.53	1,262,049	15.14
新北市	1,538,591	80,265	5.22	97,148	6.31	118,713	7.72	147,630	9.60	183,235	11.91
台北市	885,201	41,218	4.66	51,484	5.82	63,890	7.22	80,281	9.07	100,811	11.39
桃園市	779,634	63,174	8.10	75,374	9.67	89,543	11.49	107,829	13.83	130,004	16.68
台中市	977,329	62,961	6.44	79,627	8.15	97,887	10.02	120,977	12.38	148,621	15.21
台南市	661,257	44,931	6.79	55,892	8.45	67,117	10.15	81,255	12.29	98,474	14.89
高雄市	1,022,871	77,979	7.62	94,406	9.23	111,101	10.86	131,488	12.85	155,625	15.21
宜蘭縣	178,870	19,294	10.79	23,639	13.22	28,587	15.98	34,176	19.11	39,852	22.28
新竹縣	188,606	14,932	7.92	18,133	9.61	21,384	11.34	25,471	13.50	30,368	16.10
苗栗縣	186,393	16,062	8.62	19,460	10.44	23,142	12.42	27,793	14.91	33,029	17.72
彰化縣	386,388	32,121	8.31	39,666	10.27	46,915	12.14	55,224	14.29	64,802	16.77
南投縣	160,963	13,933	8.66	16,952	10.53	20,332	12.63	24,560	15.26	29,563	18.37
雲林縣	231,897	23,225	10.02	28,295	12.20	33,830	14.59	40,570	17.49	48,217	20.79
嘉義縣	168,967	17,279	10.23	20,726	12.27	24,557	14.53	29,119	17.23	34,324	20.31
屏東縣	278,744	21,588	7.74	26,594	9.54	31,639	11.35	37,590	13.49	44,643	16.02
台東縣	84,336	8,011	9.50	9,804	11.62	11,811	14.00	14,233	16.88	16,923	20.07
花蓮縣	127,774	12,651	9.90	15,244	11.93	18,150	14.20	21,787	17.05	25,604	20.04
澎湖縣	31,644	2,618	8.27	3,152	9.96	3,808	12.03	4,721	14.92	5,533	17.49
基隆市	160,077	13,358	8.34	15,906	9.94	19,125	11.95	23,140	14.46	27,745	17.33
新竹市	163,622	10,775	6.59	13,000	7.95	15,331	9.37	18,333	11.20	21,932	13.40
嘉義市	104,372	8,656	8.29	10,507	10.07	12,656	12.13	15,310	14.67	18,536	17.76
金門縣	18,531	1,923	10.38	2,373	12.81	2,792	15.07	3,259	17.59	3,714	20.04
連江縣	2,536	281	11.08	331	13.05	372	14.67	429	16.92	494	19.48

資料來源：本研究案自行整理

2. 104 年度六都鄉鎮市區計算結果

(1). 台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57 104 年度 11、12 月分台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)	104 年度 11、12 月份 台北市 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	91,842	4,094	4.46	5,018	5.46	6,091	6.63	7,483	8.15	9,130	9.94
大同區	43,122	2,519	5.84	3,218	7.46	3,977	9.22	4,962	11.51	6,151	14.26
大安區	97,114	3,668	3.78	4,648	4.79	5,941	6.12	7,749	7.98	9,934	10.23
中山區	95,067	4,867	5.12	6,158	6.48	7,638	8.03	9,561	10.06	12,025	12.65
中正區	51,072	3,142	6.15	3,947	7.73	4,903	9.60	6,107	11.96	7,504	14.69
內湖區	89,739	3,470	3.87	4,343	4.84	5,309	5.92	6,648	7.41	8,533	9.51
文山區	89,739	3,760	4.19	4,660	5.19	5,876	6.55	7,526	8.39	9,711	10.82
北投區	80,922	4,879	6.03	6,038	7.46	7,432	9.18	9,267	11.45	11,299	13.96
松山區	65,475	2,283	3.49	2,896	4.42	3,672	5.61	4,695	7.17	6,068	9.27
信義區	75,204	2,558	3.40	3,164	4.21	3,974	5.28	5,135	6.83	6,550	8.71
南港區	38,747	2,077	5.36	2,466	6.36	2,904	7.49	3,441	8.88	4,178	10.78
萬華區	67,158	3,901	5.81	4,928	7.34	6,173	9.19	7,707	11.48	9,728	14.49
台北市全區	885,201	41,218	4.66	51,484	5.82	63,890	7.22	80,281	9.07	100,811	11.39

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58 104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 宅數 (1)	104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 (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	15,462	1,360	8.80	1,656	10.71	2,067	13.37	2,542	16.44	3,120	20.18
三芝區	13,486	2,688	19.93	3,174	23.54	3,940	29.22	4,612	34.20	5,197	38.54
三重區	152,091	6,619	4.35	8,244	5.42	10,052	6.61	12,427	8.17	15,666	10.30
三峽區	44,537	3,032	6.81	3,682	8.27	4,584	10.29	5,886	13.22	7,393	16.60
土城區	82,778	2,807	3.39	3,451	4.17	4,347	5.25	5,725	6.92	7,571	9.15
中和區	164,061	4,720	2.88	6,096	3.72	8,089	4.93	10,942	6.67	14,697	8.96
五股區	29,314	2,002	6.83	2,360	8.05	2,790	9.52	3,321	11.33	4,048	13.81
平溪區	1,840	237	12.88	281	15.27	357	19.40	436	23.70	521	28.32
永和區	88,386	2,921	3.30	3,577	4.05	4,547	5.14	5,872	6.64	7,629	8.63
石門區	2,978	448	15.04	532	17.86	643	21.59	766	25.72	865	29.05
石碇區	1,390	175	12.59	214	15.40	265	19.06	321	23.09	371	26.69
汐止區	94,920	4,762	5.02	5,757	6.07	7,142	7.52	9,191	9.68	11,818	12.45
坪林區	755	101	13.38	115	15.23	142	18.81	178	23.58	209	27.68
林口區	42,281	4,542	10.74	5,214	12.33	5,991	14.17	6,980	16.51	8,173	19.33
板橋區	200,765	7,909	3.94	9,609	4.79	11,545	5.75	14,184	7.06	17,580	8.76
金山區	7,513	889	11.83	1,082	14.40	1,353	18.01	1,609	21.42	1,859	24.74
泰山區	27,724	953	3.44	1,177	4.25	1,416	5.11	1,733	6.25	2,170	7.83
烏來區	851	136	15.98	150	17.63	176	20.68	196	23.03	216	25.38
貢寮區	3,373	406	12.04	462	13.70	533	15.80	620	18.38	710	21.05
淡水區	95,540	9,591	10.04	11,250	11.78	13,478	14.11	16,517	17.29	19,841	20.77
深坑區	10,229	560	5.47	653	6.38	803	7.85	986	9.64	1,201	11.74
新店區	126,028	5,775	4.58	7,079	5.62	8,729	6.93	11,161	8.86	14,118	11.20
新莊區	142,986	6,442	4.51	7,812	5.46	9,525	6.66	11,803	8.25	14,707	10.29
瑞芳區	17,241	2,158	12.52	2,537	14.71	2,989	17.34	3,553	20.61	4,057	23.53
萬里區	8,732	2,087	23.90	2,506	28.70	2,909	33.31	3,329	38.12	3,632	41.59
樹林區	63,344	2,608	4.12	3,224	5.09	3,991	6.30	5,054	7.98	6,558	10.35
雙溪區	3,134	440	14.04	513	16.37	630	20.10	747	23.84	849	27.09
蘆洲區	67,487	2,167	3.21	2,637	3.91	3,142	4.66	3,840	5.69	4,730	7.01
鶯歌區	29,365	1,730	5.89	2,104	7.16	2,538	8.64	3,099	10.55	3,729	12.70
新北市全區	1,538,591	80,265	5.22	97,148	6.31	118,713	7.72	147,630	9.60	183,235	11.91

(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59 104 年度 11、12 月分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)	104 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	68,272	7,025	10.29	8,073	11.82	9,232	13.52	10,722	15.70	12,550	18.38
大園區	26,778	2,696	10.07	3,096	11.56	3,521	13.15	4,010	14.97	4,674	17.45
大溪區	32,881	3,063	9.32	3,655	11.12	4,349	13.23	5,145	15.65	6,019	18.31
中壢區	154,369	13,179	8.54	15,654	10.14	18,621	12.06	22,461	14.55	27,122	17.57
平鎮區	76,387	6,002	7.86	7,205	9.43	8,492	11.12	9,983	13.07	11,868	15.54
桃園區	167,684	13,006	7.76	15,454	9.22	18,440	11.00	22,564	13.46	27,793	16.57
復興區	2,570	330	12.84	413	16.07	489	19.03	574	22.33	674	26.23
新屋區	12,869	972	7.55	1,159	9.01	1,367	10.62	1,636	12.71	1,847	14.35
楊梅區	59,917	4,883	8.15	5,887	9.83	7,116	11.88	8,649	14.43	10,470	17.47
龍潭區	43,019	3,883	9.03	4,844	11.26	5,869	13.64	7,035	16.35	8,208	19.08
龜山區	57,947	3,565	6.15	4,298	7.42	5,172	8.93	6,377	11.00	7,826	13.51
蘆竹區	57,840	3,051	5.27	3,745	6.47	4,678	8.09	6,015	10.40	7,845	13.56
觀音區	19,101	1,519	7.95	1,891	9.90	2,197	11.50	2,658	13.92	3,108	16.27
桃園市全區	779,634	63,174	8.10	75,374	9.67	89,543	11.49	107,829	13.83	130,004	16.68

資料來源：本研究案自行整理

(4). 台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60 104年度11、12月份台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)	104年度11、12月份 台中市 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	9,680	1,550	16.01	1,875	19.37	2,227	23.01	2,617	27.04	3,037	31.37
北區	70,756	4,955	7.00	6,366	9.00	8,065	11.40	10,333	14.60	13,078	18.48
北屯區	101,627	6,968	6.86	8,936	8.79	11,043	10.87	13,778	13.56	16,968	16.70
西區	54,206	3,820	7.05	4,764	8.79	5,839	10.77	7,177	13.24	8,802	16.24
西屯區	104,666	7,089	6.77	9,112	8.71	11,730	11.21	15,040	14.37	19,063	18.21
東區	28,161	2,081	7.39	2,711	9.63	3,354	11.91	4,067	14.44	4,863	17.27
南區	55,506	3,333	6.00	4,213	7.59	5,188	9.35	6,451	11.62	7,948	14.32
南屯區	62,228	3,180	5.11	4,209	6.76	5,330	8.57	6,790	10.91	8,556	13.75
大甲區	21,486	1,305	6.07	1,593	7.41	1,898	8.83	2,283	10.63	2,734	12.72
大安區	5,357	361	6.74	412	7.69	483	9.02	587	10.96	676	12.62
大肚區	17,786	1,141	6.42	1,401	7.88	1,645	9.25	1,941	10.91	2,292	12.89
大里區	65,887	3,564	5.41	4,603	6.99	5,604	8.51	6,765	10.27	8,205	12.45
大雅區	27,784	1,391	5.01	1,801	6.48	2,189	7.88	2,736	9.85	3,406	12.26
太平區	60,476	3,547	5.87	4,480	7.41	5,549	9.18	6,781	11.21	8,302	13.73
外埔區	8,772	525	5.98	647	7.38	777	8.86	983	11.21	1,194	13.61
石岡區	3,729	252	6.76	298	7.99	361	9.68	433	11.61	533	14.29
后里區	14,195	875	6.16	1,060	7.47	1,265	8.91	1,532	10.79	1,873	13.19
沙鹿區	30,716	2,435	7.93	3,051	9.93	3,654	11.90	4,385	14.28	5,331	17.36
和平區	2,402	373	15.53	428	17.82	506	21.07	616	25.65	690	28.73
東勢區	13,982	999	7.14	1,253	8.96	1,555	11.12	1,905	13.62	2,363	16.90
烏日區	22,505	1,411	6.27	1,791	7.96	2,122	9.43	2,524	11.22	2,968	13.19

資料來源：本研究案自行整理

表 60(續) 104 年度 11、12 月分台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)	104 年度 11、12 月份 台中市 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	17,926	939	5.24	1,170	6.53	1,374	7.66	1,650	9.20	1,970	10.99
梧棲區	16,715	1,148	6.87	1,398	8.36	1,628	9.74	1,934	11.57	2,319	13.87
清水區	24,137	1,705	7.06	2,091	8.66	2,477	10.26	2,949	12.22	3,540	14.67
新社區	7,080	614	8.67	753	10.64	920	12.99	1,088	15.37	1,318	18.62
潭子區	35,044	1,838	5.24	2,304	6.57	2,764	7.89	3,372	9.62	4,097	11.69
龍井區	23,550	1,611	6.84	1,975	8.39	2,378	10.10	2,913	12.37	3,481	14.78
豐原區	50,088	2,670	5.33	3,363	6.71	4,108	8.20	5,073	10.13	6,283	12.54
霧峰區	20,882	1,281	6.13	1,569	7.51	1,854	8.88	2,274	10.89	2,731	13.08
台中市全區	977,329	62,961	6.44	79,627	8.15	97,887	10.02	120,977	12.38	148,621	15.21

資料來源：本研究案自行整理

(5). 台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 61 104 年度 11、12 月分台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)	104 年度 11、12 月份 台南市 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	34,204	3,134	9.16	3,885	11.36	4,623	13.52	5,486	16.04	6,473	18.92
北區	51,656	3,080	5.96	4,043	7.83	5,017	9.71	6,175	11.95	7,532	14.58
安平區	25,934	1,727	6.66	2,296	8.85	2,805	10.82	3,413	13.16	4,105	15.83
安南區	56,837	2,744	4.83	3,520	6.19	4,168	7.33	4,990	8.78	6,009	10.57
東區	73,140	4,597	6.29	5,759	7.87	7,053	9.64	8,610	11.77	10,626	14.53
南區	41,988	2,307	5.49	2,906	6.92	3,518	8.38	4,246	10.11	5,191	12.36
七股區	6,309	559	8.86	633	10.03	755	11.97	901	14.28	1,050	16.64
下營區	7,715	652	8.45	787	10.20	967	12.53	1,174	15.22	1,435	18.60
大內區	3,279	345	10.52	422	12.87	519	15.83	630	19.21	773	23.57

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量 宅數 (1)	104 年度 11、12 月份 台南市 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)
山上區	2,234	217	9.71	258	11.55	306	13.70	359	16.07	423	18.93
仁德區	25,602	1,399	5.46	1,780	6.95	2,083	8.14	2,483	9.70	2,998	11.71
六甲區	7,655	690	9.01	840	10.97	994	12.98	1,195	15.61	1,422	18.58
北門區	2,728	260	9.53	315	11.55	384	14.08	449	16.46	534	19.57
左鎮區	1,546	233	15.07	278	17.98	321	20.76	378	24.45	437	28.27
永康區	85,119	4,296	5.05	5,474	6.43	6,722	7.90	8,304	9.76	10,371	12.18
玉井區	4,905	578	11.78	656	13.37	756	15.41	898	18.31	1,029	20.98
白河區	10,413	1,174	11.27	1,399	13.44	1,620	15.56	1,925	18.49	2,225	21.37
安定區	9,236	632	6.84	764	8.27	910	9.85	1,128	12.21	1,394	15.09
西港區	7,382	510	6.91	624	8.45	740	10.02	884	11.98	1,085	14.70
佳里區	19,773	1,330	6.73	1,570	7.94	1,853	9.37	2,191	11.08	2,645	13.38
官田區	8,109	859	10.59	1,059	13.06	1,228	15.14	1,472	18.15	1,733	21.37
東山區	6,871	656	9.55	805	11.72	962	14.00	1,178	17.14	1,410	20.52
南化區	2,277	255	11.20	299	13.13	384	16.86	459	20.16	519	22.79
後壁區	8,843	938	10.61	1,131	12.79	1,319	14.92	1,572	17.78	1,896	21.44
柳營區	7,252	610	8.41	764	10.54	945	13.03	1,172	16.16	1,396	19.25
將軍區	5,925	621	10.48	732	12.35	853	14.40	1,036	17.49	1,227	20.71
麻豆區	15,527	1,312	8.45	1,582	10.19	1,862	11.99	2,234	14.39	2,650	17.07
善化區	17,691	1,350	7.63	1,692	9.56	2,062	11.66	2,489	14.07	3,099	17.52
新化區	14,720	912	6.20	1,141	7.75	1,392	9.46	1,733	11.77	2,116	14.38
新市區	12,736	809	6.35	1,020	8.01	1,199	9.41	1,417	11.13	1,716	13.47
新營區	29,814	2,260	7.58	2,777	9.31	3,302	11.08	4,050	13.58	4,940	16.57
楠西區	3,094	375	12.12	459	14.84	542	17.52	634	20.49	725	23.43
學甲區	8,522	762	8.94	909	10.67	1,053	12.36	1,282	15.04	1,568	18.40
龍崎區	1,185	187	15.78	222	18.73	268	22.62	323	27.26	383	32.32
歸仁區	21,273	972	4.57	1,192	5.60	1,396	6.56	1,692	7.95	2,092	9.83
關廟區	10,309	544	5.28	679	6.59	836	8.11	1,015	9.85	1,253	12.15
鹽水區	9,454	1,045	11.05	1,220	12.90	1,400	14.81	1,678	17.75	1,994	21.09
台南市全區	661,257	44,931	6.79	55,892	8.45	67,117	10.15	81,255	12.29	98,474	14.89

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62 104 年度 11、12 月分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)	104 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	132,655	8,166	6.16	10,008	7.54	11,810	8.90	14,137	10.66	16,908	12.75
小港區	46,466	3,381	7.28	4,100	8.82	4,826	10.39	5,688	12.24	6,743	14.51
左營區	78,367	5,384	6.87	6,564	8.38	7,812	9.97	9,307	11.88	11,096	14.16
前金區	14,905	1,676	11.24	1,970	13.22	2,307	15.48	2,730	18.32	3,210	21.54
前鎮區	71,505	4,542	6.35	5,590	7.82	6,747	9.44	8,290	11.59	10,194	14.26
苓雅區	70,127	5,289	7.54	6,366	9.08	7,538	10.75	9,031	12.88	10,882	15.52
新興區	25,743	2,674	10.39	3,187	12.38	3,771	14.65	4,427	17.20	5,184	20.14
楠梓區	69,711	6,110	8.76	7,347	10.54	8,600	12.34	10,159	14.57	12,019	17.24
鼓山區	57,854	5,649	9.76	6,620	11.44	7,558	13.06	8,720	15.07	10,032	17.34
旗津區	7,005	523	7.47	632	9.02	719	10.26	838	11.96	962	13.73
鹽埕區	11,803	1,209	10.24	1,467	12.43	1,760	14.91	2,099	17.78	2,505	21.22
大社區	12,676	699	5.51	893	7.04	1,081	8.53	1,300	10.26	1,571	12.39
大寮區	39,161	2,721	6.95	3,303	8.43	3,891	9.94	4,625	11.81	5,457	13.93
大樹區	13,639	1,267	9.29	1,530	11.22	1,816	13.31	2,091	15.33	2,454	17.99
仁武區	29,678	2,412	8.13	2,980	10.04	3,451	11.63	3,969	13.37	4,591	15.47
內門區	4,571	483	10.57	586	12.82	690	15.10	851	18.62	993	21.72
六龜區	5,213	753	14.44	856	16.42	995	19.09	1,215	23.31	1,406	26.97
永安區	3,211	253	7.88	292	9.09	334	10.40	383	11.93	443	13.80
田寮區	1,901	292	15.36	348	18.31	397	20.88	464	24.41	543	28.56
甲仙區	2,437	405	16.62	463	19.00	555	22.77	635	26.06	742	30.45
杉林區	4,150	507	12.22	614	14.80	807	19.45	1,022	24.63	1,203	28.99
那瑪夏區	640	197	30.78	205	32.03	216	33.75	232	36.25	243	37.97
岡山區	33,651	2,135	6.34	2,609	7.75	3,042	9.04	3,599	10.70	4,274	12.70

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量	104 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)	
林園區	22,098	1,904	8.62	2,290	10.36	2,634	11.92	3,061	13.85	3,542	16.03
阿蓮區	8,850	582	6.58	696	7.86	826	9.33	968	10.94	1,132	12.79
美濃區	13,760	1,339	9.73	1,676	12.18	1,985	14.43	2,315	16.82	2,723	19.79
茄萣區	8,891	672	7.56	819	9.21	989	11.12	1,151	12.95	1,318	14.82
茂林區	452	29	6.42	35	7.74	46	10.18	68	15.04	77	17.04
桃源區	1,084	169	15.59	208	19.19	245	22.60	283	26.11	330	30.44
梓官區	11,655	872	7.48	1,079	9.26	1,257	10.79	1,469	12.60	1,735	14.89
鳥松區	17,488	1,657	9.48	1,980	11.32	2,349	13.43	2,730	15.61	3,159	18.06
湖內區	11,674	1,010	8.65	1,221	10.46	1,425	12.21	1,685	14.43	1,995	17.09
路竹區	17,417	1,197	6.87	1,451	8.33	1,684	9.67	1,971	11.32	2,316	13.30
旗山區	14,802	1,760	11.89	2,091	14.13	2,474	16.71	2,906	19.63	3,364	22.73
鳳山區	129,471	7,801	6.03	9,577	7.40	11,235	8.68	13,284	10.26	15,875	12.26
橋頭區	13,844	1,232	8.90	1,502	10.85	1,755	12.68	2,027	14.64	2,338	16.89
燕巢區	9,124	680	7.45	822	9.01	952	10.43	1,147	12.57	1,349	14.79
彌陀區	5,192	348	6.70	429	8.26	522	10.05	611	11.77	717	13.81
高雄市全區	1,022,871	77,979	7.62	94,406	9.23	111,101	10.86	131,488	12.85	155,625	15.21

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

研究團隊認為：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(7)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。

$$\frac{\text{長期低度使用(用電)住宅數}}{\text{當期低度使用(用電)住宅數}} \quad (7)$$

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，104 年度長期占當期之比值為 68.21%，該數具顯示 104 年 11、12 月份為低度使用(用電)住宅中有約 6-7 成的比例在 104 年 1、2 月份時即為低度使用(用電)住宅之狀態。

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63 各縣市長期占短期比例依「屋齡」區分統計彙整表

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	84.4	54.1	52.2	56.6	64.5	64.0
台北市	82.5	54.3	45.7	50.5	58.3	59.4
桃園市	85.0	51.7	53.3	59.2	68.2	65.8
台中市	83.0	60.8	55.8	57.7	71.5	65.4
台南市	84.2	65.5	62.7	64.5	73.8	70.2
高雄市	87.7	60.0	61.9	67.2	72.2	71.2
宜蘭縣	79.3	62.2	64.3	67.8	73.3	70.5
新竹縣	85.0	55.5	56.0	62.3	72.5	69.9
苗栗縣	84.5	66.0	58.0	64.6	71.9	69.2
彰化縣	85.4	68.2	69.3	71.5	76.9	75.0
南投縣	84.3	71.7	69.8	68.8	76.6	74.2
雲林縣	84.3	56.9	64.6	68.7	74.4	72.2
嘉義縣	82.5	69.5	66.6	71.4	76.8	74.4
屏東縣	85.2	68.1	63.4	69.1	73.4	71.7
台東縣	75.1	67.3	64.3	65.2	69.9	68.2
花蓮縣	77.8	60.1	60.0	62.2	70.5	66.9
澎湖縣	76.5	71.3	59.8	62.1	73.6	71.4
基隆市	82.4	63.2	60.0	67.7	73.6	68.3
新竹市	88.9	53.0	54.9	62.5	67.1	68.4
嘉義市	83.1	73.0	64.0	64.6	75.8	70.2
金門縣	86.1	71.0	52.7	54.1	71.5	72.9
連江縣	66.7	54.5	46.7	94.1	68.7	68.4
總計	84.5	58.3	57.9	62.5	70.4	67.9

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 0.7 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64 各縣市長期占短期比例依「面積」區分統計彙整表

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	58.5	60.4	67.6	77.9	77.7	64.0
台北市	54.1	57.2	63.6	73.1	75.7	59.4
桃園市	56.0	62.6	69.5	73.4	72.4	65.8
台中市	53.4	60.5	70.0	73.1	73.1	65.4
台南市	69.3	68.4	70.2	71.7	75.2	70.2
高雄市	67.4	68.4	71.5	76.6	79.2	71.2
宜蘭縣	71.0	70.4	69.4	70.9	73.2	70.5
新竹縣	62.8	66.3	69.1	74.4	79.1	69.9
苗栗縣	66.1	69.8	70.0	70.1	69.6	69.2
彰化縣	78.9	75.1	74.1	74.0	74.8	75.0
南投縣	76.2	73.9	73.9	73.8	73.4	74.2
雲林縣	73.7	73.7	70.5	70.8	70.0	72.2
嘉義縣	74.5	75.6	74.5	72.8	70.5	74.4
屏東縣	71.3	70.3	71.5	73.6	73.6	71.7
台東縣	74.0	68.3	63.4	63.6	58.3	68.2
花蓮縣	70.4	65.8	63.1	66.7	68.0	66.9
澎湖縣	72.8	71.8	68.0	73.7	72.2	71.4
基隆市	69.6	67.2	67.9	72.9	77.9	68.3
新竹市	58.4	62.1	75.0	74.4	73.8	68.4
嘉義市	68.7	69.7	69.7	74.2	73.1	70.2
金門縣	79.9	74.5	74.1	63.3	59.2	72.9
連江縣	64.2	70.8	70.2	76.9	33.3	68.4
總計	63.2	65.1	70.0	73.7	74.8	67.9

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 0.7 者。

(3). 總樓層

表65 各縣市長期占短期比例依「總樓層」區分統計彙整表

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	64.6	68.8	61.6	59.2	66.2	64.0
台北市	0.0	67.9	57.3	56.1	64.2	59.4
桃園市	68.2	65.1	66.4	59.3	69.2	65.8
台中市	71.5	70.0	71.7	52.7	60.0	65.4
台南市	74.0	71.2	74.3	55.5	56.3	70.2
高雄市	72.1	72.6	75.3	59.6	70.5	71.2
宜蘭縣	73.1	71.5	71.0	64.9	65.1	70.5
新竹縣	72.8	68.8	68.0	53.9	79.7	69.9
苗栗縣	72.1	66.5	69.6	63.1	74.8	69.2
彰化縣	77.1	73.3	77.4	58.8	55.7	75.0
南投縣	76.8	71.9	77.2	63.6	59.5	74.2
雲林縣	74.5	69.7	74.1	55.7	62.1	72.2
嘉義縣	76.8	70.9	71.9	67.2	65.4	74.4
屏東縣	73.3	70.8	74.4	62.1	67.0	71.7
台東縣	69.9	67.0	65.5	65.5	36.4	68.2
花蓮縣	70.0	67.6	65.7	52.8	51.5	66.9
澎湖縣	73.9	64.6	70.0	62.1	70.0	71.4
基隆市	73.0	73.2	66.8	62.1	59.5	68.3
新竹市	67.3	67.4	65.3	59.8	76.9	68.4
嘉義市	75.9	69.4	75.0	61.3	53.7	70.2
金門縣	79.5	72.0	62.7	74.3	0.0	72.9
連江縣	0.0	67.8	69.2	81.8	0.0	68.4
總計	72.0	70.2	68.5	58.0	66.6	67.9

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0.7者。

(4). 構造別

表66 各縣市長期占短期比例依「構造別」區分統計彙整表

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	63.2	66.4	60.8	76.0	64.0
台北市	58.3	63.3	58.6	73.7	59.4
桃園市	65.4	66.5	65.2	70.4	65.8
台中市	63.2	69.9	69.5	75.8	65.4
台南市	67.6	69.9	69.7	77.6	70.2
高雄市	70.0	72.6	68.6	78.9	71.2
宜蘭縣	69.6	68.2	70.1	76.3	70.5
新竹縣	68.9	68.1	65.3	78.9	69.9
苗栗縣	67.2	68.1	69.0	74.2	69.2
彰化縣	73.1	73.5	73.4	79.0	75.0
南投縣	71.6	73.8	71.6	78.6	74.2
雲林縣	69.5	70.3	69.5	75.8	72.2
嘉義縣	72.1	71.5	71.0	78.7	74.4
屏東縣	71.3	69.7	69.2	75.0	71.7
台東縣	64.3	65.1	65.1	73.5	68.2
花蓮縣	61.9	66.6	65.5	73.8	66.9
澎湖縣	67.3	65.5	62.5	78.0	71.4
基隆市	65.8	73.5	63.3	77.7	68.3
新竹市	68.4	67.0	71.9	70.6	68.4
嘉義市	66.7	72.0	72.8	78.5	70.2
金門縣	77.0	63.2	56.3	78.8	72.9
連江縣	66.7	87.5	50.0	69.1	68.4
總計	65.6	69.5	69.2	76.5	67.9

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 0.7 者。

2. 六都結合人口數量分析結果

表 67 數據為六都鄉鎮市區長期占當期低度使用(用電)住宅宅數比例彙整表，六都鄉鎮市區排列順序係依照 104 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 67 數據顯示鄉鎮市區人口多寡與長期占當期比例相關，人口數多的鄉鎮市區長期占當期比例較低(新北市烏來區、桃園市復興區、高雄市茂林區除外)，人口數相對較少的鄉鎮市區長期占當期比例較高。

表67 六都鄉鎮市區長期占當期比例彙整表 (單位：%)

新北市		台北市		桃園市		台中市		台南市		高雄市	
板橋區	64.86	大安區	53.27	桃園區	61.57	北屯區	64.47	永康區	63.68	鳳山區	71.35
中和區	52.56	士林區	60.68	中壢區	65.42	西屯區	56.99	安南區	73.92	三民區	67.75
新莊區	63.57	內湖區	57.95	平鎮區	67.90	大里區	70.01	東區	63.54	左營區	67.45
三重區	65.01	文山區	58.78	八德區	74.47	太平區	66.96	北區	67.24	前鎮區	65.47
新店區	63.24	北投區	63.50	楊梅區	64.02	豐原區	69.55	南區	69.14	楠梓區	73.84
土城區	55.87	中山區	58.29	蘆竹區	56.86	南屯區	58.60	新營區	72.44	苓雅區	65.50
永和區	57.03	信義區	57.13	龜山區	62.74	北區	56.90	中西區	69.73	小港區	73.58
蘆洲區	60.27	松山區	52.52	龍潭區	68.98	南區	64.44	仁德區	72.05	鼓山區	74.35
汐止區	58.24	萬華區	62.04	大溪區	70.85	西區	63.31	歸仁區	73.30	大寮區	72.96
樹林區	60.20	中正區	60.41	大園區	75.47	潭子區	69.26	安平區	68.94	岡山區	72.77
淡水區	67.17	大同區	61.91	觀音區	68.43	大雅區	67.84	佳里區	74.63	仁武區	77.77
三峽區	61.32	南港區	67.07	新屋區	71.86	沙鹿區	72.16	善化區	70.14	林園區	77.16
林口區	72.39			復興區	63.01	清水區	73.58	麻豆區	76.48	路竹區	77.08
鶯歌區	64.73					大甲區	69.87	新化區	67.61	新興區	68.59
五股區	71.54					龍井區	67.64	新市區	69.26	鳥松區	74.75
泰山區	63.39					東區	69.70	關廟區	72.94	大樹區	72.82
瑞芳區	75.08					烏日區	72.89	安定區	70.82	美濃區	76.12
八里區	62.38					神岡區	74.54	白河區	79.55	旗山區	76.88
深坑區	63.92					霧峰區	68.87	學甲區	78.00	橋頭區	75.27
三芝區	70.24					梧棲區	74.36	鹽水區	76.77	梓官區	72.72
萬里區	80.20					大肚區	71.10	西港區	70.62	大社區	71.07
金山區	69.17					后里區	72.03	下營區	71.00	茄萣區	75.23
貢寮區	68.21					東勢區	70.72	後壁區	76.30	燕巢區	73.16
石門區	71.64					外埔區	67.71	七股區	76.79	湖內區	73.19
雙溪區	70.74					新社區	75.00	六甲區	75.07	阿蓮區	71.40
石碇區	67.79					大安區	70.93	官田區	76.52	旗津區	70.98
坪林區	73.91					中區	66.50	柳營區	71.31	前金區	67.51
烏來區	60.00					石崗區	75.49	東山區	78.96	鹽埕區	68.68
平溪區	68.95					和平區	72.03	將軍區	75.36	彌陀區	79.35
								玉井區	74.35	內門區	75.28
								北門區	79.49	永安區	76.57
								大內區	75.10	六龜區	77.38
								楠西區	74.55	杉林區	76.72
								南化區	74.06	田寮區	80.00
								山上區	77.06	甲仙區	74.00
								左鎮區	81.73	桃源區	73.33
								龍崎區	76.23	那瑪夏區	84.81
										茂林區	54.17
評估準則						台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
上界(長期占短期比重高·表維持低度使用期間長)						70	60	70	70	75	75
下界(長期占短期比重低·表維持低度使用期間短)						60	55	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 32 為北台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，長期占當期比例相對較小(小於 60%)的鄉鎮市區多屬人口數超過 10 萬人之鄉鎮市區；長期占當期比例相對較大(大於 70%)之鄉鎮市區則多位於人口數相對較少的鄉鎮市區(新北市林口區、桃園市八德區除外)。

倘若以長期占當期比例衡量持續空置程度，人口數少於 10 萬人(人口集中程度相對較低、發展程度相對較低)之鄉鎮市區較易出現長期低度使用(用電)之狀況。

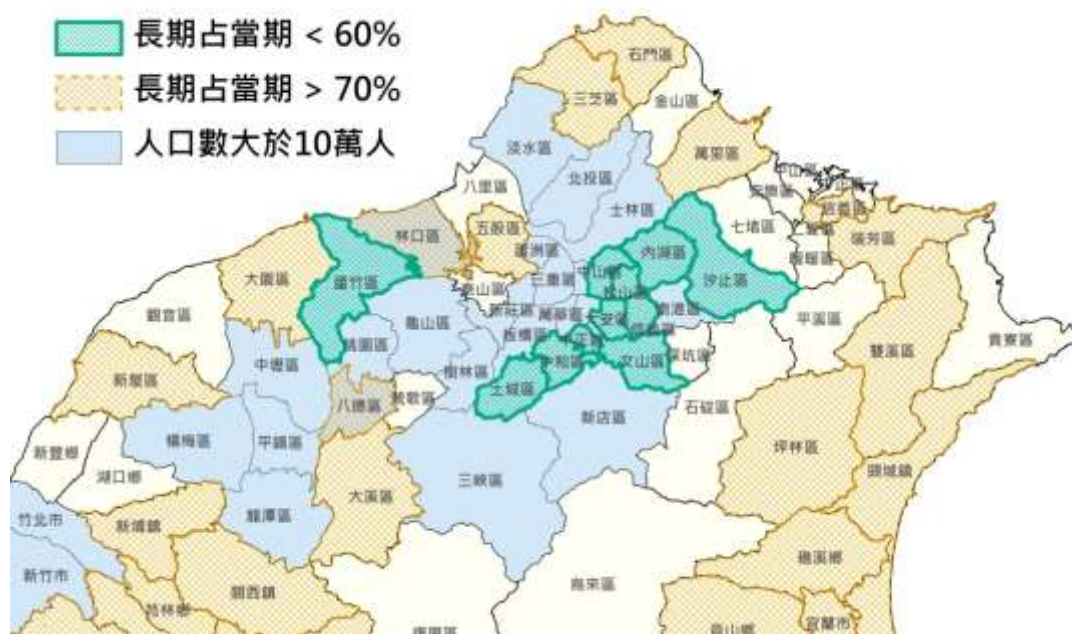


圖32 北台灣人口分布、長期占短期比例分布圖

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104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68 99年度第2季至104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%	4%	6%	-11%	-4%	-2%	15%	-10%	1%	2%	20%	-6%	3%	5%
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						-11%	-5%	-11%	-4%	-3%	2%	7%	12%	16%	19%	23%
篩選成果/比較方式/時間		103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4								
新建餘屋(待售)住宅		34,223	33,785	35,921	38,241	45,144	52,149	53,049	55,586								
前一季比較	戶數	6,385	(438)	2,136	2,320	6,903	7,005	900	2,537								
	比例	23%	-1%	6%	6%	18%	16%	2%	5%								
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								
	比例	25%	32%	36%	37%	32%	54%	48%	45%								

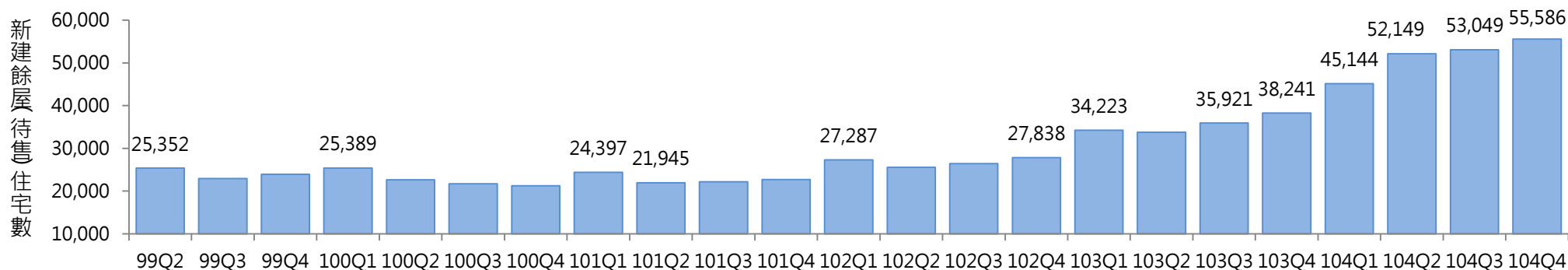


圖33 99年第2季至104年第4季新建餘屋(待售)住宅數長條圖

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 年度起以新北市、高雄市、桃園市新建餘屋(待售)住宅數量較多，其中又以高雄市增幅較大，整體而言，六都仍以新北市數量最多。

表69 99 年度第 2 季至 104 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
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
台北市	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
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
台中市	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
台南市	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
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

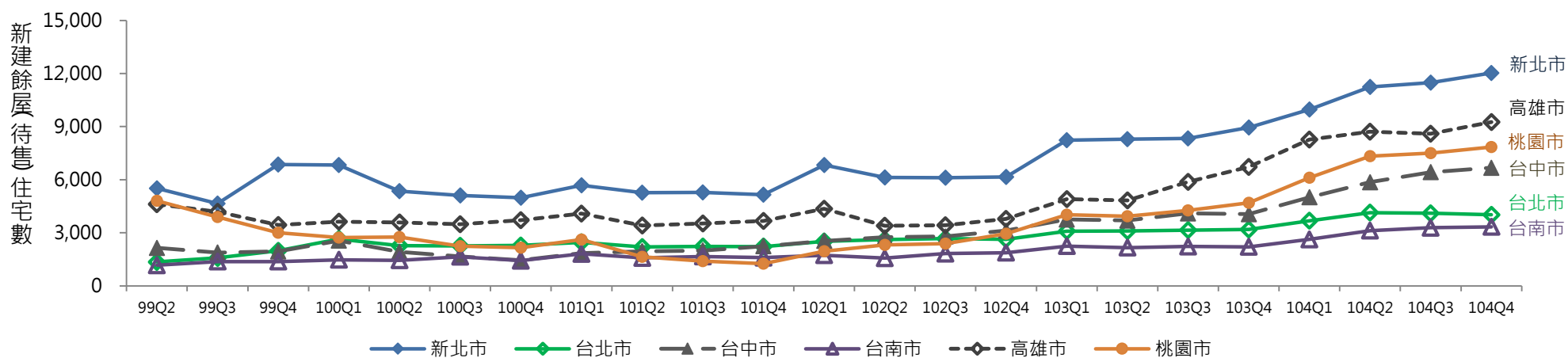


圖34 99 年第 2 季至 104 年第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅折線圖

資料來源：本研究案自行整理

二、104 年度全國新建餘屋(待售)住宅計算結果

(一) 104 年度全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果

104 年度第 1 季全國新建餘屋(待售)住宅數為 45,144 宅，第 2 季為 52,149 宅，第 3 季為 53,049 宅，第 4 季則為 55,586 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、苗栗縣與彰化縣為主。

表70 104 年度全國各縣市新建餘屋(待售)住宅數分布狀況

縣市	103 年度	104 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	8,956	9,963	11,245	11,487	12,023
台北市	3,190	3,684	4,143	4,106	4,016
桃園市	4,698	6,111	7,326	7,505	7,852
台中市	4,057	5,009	5,861	6,425	6,677
台南市	2,206	2,627	3,124	3,287	3,339
高雄市	6,722	8,269	8,719	8,593	9,262
宜蘭縣	418	589	748	838	912
新竹縣	2,024	2,310	2,441	2,563	2,735
苗栗縣	668	715	1,010	975	1,100
彰化縣	1,132	1,231	1,514	1,508	1,848
南投縣	288	335	422	421	407
雲林縣	488	602	740	674	662
嘉義縣	502	491	482	518	530
屏東縣	695	752	976	929	904
台東縣	47	48	64	62	72
花蓮縣	168	218	258	256	289
澎湖縣	22	24	22	22	21
基隆市	228	232	276	273	282
新竹市	1,355	1,485	2,294	1,990	2,018
嘉義市	179	226	253	308	304
金門縣	198	223	231	309	333
連江縣	0	0	0	0	0
全國	38,241	45,144	52,149	53,049	55,586

資料來源：本研究案自行整理

三、104 年度六都鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅計算結果

(一) 台北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

台北市 104 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數多於 3,600 宅至 4,000 宅間波動。

104 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投區、內湖區與文山區。

104 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71 104 年度台北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	103 年度	104 年度台北市			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
士林區	309	308	307	325	349
大同區	162	169	169	180	173
大安區	218	356	370	328	310
中山區	304	369	496	473	460
中正區	235	263	265	246	237
內湖區	438	511	530	581	520
文山區	387	407	440	415	424
北投區	397	450	589	562	599
松山區	62	72	71	93	85
信義區	219	225	224	225	224
南港區	216	305	289	301	267
萬華區	243	249	393	377	368
全區	3,190	3,684	4,143	4,106	4,016

資料來源：本研究案自行整理

(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 104 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 104 年度第 1 季之 9,963 宅上升至至 104 年度第 4 季之 12,023 宅左右。

整體而言,104 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重區、林口區、板橋區、新莊區、淡水區。

表72 104 年度新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	103 年度	104 年度			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
八里區	390	410	535	526	504
三芝區	0	0	0	0	0
三重區	495	649	845	957	1,259
三峽區	221	240	343	273	373
土城區	262	248	289	272	277
中和區	632	725	678	655	640
五股區	303	434	577	557	673
平溪區	0	0	0	0	0
永和區	337	336	470	461	444
石門區	0	0	0	0	0
石碇區	3	3	3	3	3
汐止區	582	550	688	549	519
坪林區	0	0	0	0	0
林口區	959	1,121	1,187	1,067	1,043
板橋區	1,221	1,207	1,505	1,498	1,478
金山區	0	9	9	9	9
泰山區	73	84	69	58	46
烏來區	2	0	0	0	0
貢寮區	0	0	0	0	0
淡水區	1,042	1,323	1,365	1,793	2,028
深坑區	18	25	25	48	45
新店區	746	751	723	727	711
新莊區	997	1,192	1,249	1,335	1,290
瑞芳區	2	2	2	2	2
萬里區	3	3	3	3	3
樹林區	279	264	177	199	192
雙溪區	0	0	0	0	0
蘆洲區	308	312	401	378	351
鶯歌區	81	75	102	117	133
全區	8,956	9,963	11,245	11,487	12,023

資料來源：本研究案自行整理

(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 104 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 104 年度第 1 季之 6,111 宅上升至 104 年度第 4 季之 7,852 宅。

整體而言，104 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八德區、桃園區、中壢區。

表73 104 年度桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	103 年度	104 年度			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
八德區	529	763	1,056	1,064	1,137
大園區	370	590	666	713	681
大溪區	59	150	247	202	181
中壢區	894	1,233	1,375	1,521	1,610
平鎮區	477	679	668	796	913
桃園區	1,310	1,508	1,874	1,838	1,928
復興區	0	0	0	0	0
新屋區	9	37	50	42	43
楊梅區	188	193	237	258	286
龍潭區	208	226	237	208	172
龜山區	265	284	299	293	288
蘆竹區	333	350	361	339	348
觀音區	56	98	256	231	265
全區	4,698	6,111	7,326	7,505	7,852

資料來源：本研究案自行整理

(四) 台中市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

台中市 104 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 104 年度第 1 季之 5,009 宅上升至第 4 季之 6,677 宅。

整體而言，104 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西屯區、北屯區、南屯區與沙鹿區。

表74 104 年度台中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	103 年度	104 年度			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
中區	4	4	4	4	4
北區	116	119	123	122	113
北屯區	753	969	1,130	1,451	1,610
西區	107	117	152	140	133
西屯區	939	1,112	1,161	1,308	1,392
東區	71	80	81	81	81
南區	265	367	363	369	413
南屯區	231	298	377	467	416
大甲區	32	36	50	73	63
大安區	1	1	1	1	1
大肚區	14	18	40	19	17
大里區	223	258	274	317	335
大雅區	76	95	112	117	155
太平區	210	315	330	322	286
外埔區	5	5	5	6	5
石岡區	2	4	2	2	2
后里區	17	20	20	25	23
沙鹿區	382	479	586	563	571
和平區	0	0	0	0	0
東勢區	10	10	15	12	12
烏日區	68	106	293	295	308
神岡區	22	38	48	40	41
梧棲區	45	44	85	69	79
清水區	80	129	180	172	174
新社區	10	11	16	14	11
潭子區	49	40	41	40	52
龍井區	67	67	73	77	72
豐原區	90	97	116	133	110
霧峰區	168	170	183	186	198
全區	4,057	5,009	5,861	6,425	6,677

資料來源：本研究案自行整理

(五) 台南市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

台南市 104 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75 104 年度台南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	103 年度	104 年度			
	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

資料來源：本研究案自行整理

(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 104 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76 104 年度高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	103 年度	104 年度			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
三民區	900	1,208	1,245	1,231	1,233
小港區	298	718	675	787	1,050
左營區	1,510	1,727	1,792	1,868	2,052
前金區	28	31	118	118	178
前鎮區	191	209	179	193	306
苓雅區	149	313	314	301	362
新興區	31	30	63	62	61
楠梓區	1,469	1,773	2,082	1,928	1,870
鼓山區	940	1,126	1,118	1,079	1,254
旗津區	2	2	2	2	2
鹽埕區	1	1	54	54	53
大社區	30	28	26	25	24
大寮區	22	21	16	15	7
大樹區	58	56	56	54	51
仁武區	254	233	200	170	143
內門區	0	0	0	0	0
六龜區	0	0	0	0	0
永安區	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	75	71	56	54	48
林園區	48	48	45	43	34
阿蓮區	1	1	1	1	1
美濃區	16	14	12	11	11
茄萣區	44	44	82	79	67
茂林區	0	0	0	0	0
桃源區	0	0	0	0	0
梓官區	7	8	8	8	7
鳥松區	54	51	78	73	67
湖內區	17	7	5	5	5
路竹區	30	29	28	27	24
旗山區	0	0	0	0	0
鳳山區	523	498	439	382	333
橋頭區	10	8	11	11	9
燕巢區	12	13	13	11	9
彌陀區	2	1	1	1	1
全區	6,722	8,269	8,719	8,593	9,262

資料來源：本研究案自行整理

四、104 年度第四季新建餘屋(待售)住宅屬性分析

考量篇幅，各屬性僅以 104 年度第 4 季計算結果為主。其餘各季屬性分析結果於期末報告書後之附件四所示。

(一) 104 年度第四季新建餘屋(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

表77 104 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 (104Q4) 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	630	9,562	334	348	10,874	1,149	12,023
台北市	406	2,061	482	224	3,173	843	4,016
桃園市	283	6,785	213	96	7,377	475	7,852
台中市	428	5,471	85	265	6,249	428	6,677
台南市	25	3,121	57	44	3,247	92	3,339
高雄市	714	7,965	74	406	9,159	103	9,262
宜蘭縣	18	691	34	42	785	127	912
新竹縣	9	2,400	58	62	2,529	206	2,735
苗栗縣	0	1,012	6	49	1,067	33	1,100
彰化縣	0	1,572	29	65	1,666	182	1,848
南投縣	0	340	12	7	359	48	407
雲林縣	0	485	3	75	563	99	662
嘉義縣	0	474	10	13	497	33	530
屏東縣	0	583	4	22	609	295	904
台東縣	0	48	0	1	49	23	72
花蓮縣	0	216	2	17	235	54	289
澎湖縣	0	0	0	1	1	20	21
基隆市	29	177	26	1	233	49	282
新竹市	33	1,597	184	76	1,890	128	2,018
嘉義市	0	262	2	4	268	36	304
金門縣	0	191	1	6	198	135	333
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
總計	2,575	45,013	1,616	1,824	51,028	4,558	55,586

資料來源：本研究案自行整理

2. 「屋齡」屬性分析結果

表78 100年度至104年度新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」屬性分析

屋齡	100年度第1季		100年度第2季		100年度第3季		100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	4,224	16.64	5,138	22.69	3,889	17.91	3,833	18.04
屋齡90~180天內	2,524	9.94	4,223	18.65	3,434	15.82	2,739	12.89
屋齡180~270天內	1,585	6.24	2,523	11.14	3,228	14.87	2,473	11.64
屋齡1年(含)內	15,451	60.86	13,123	57.96	12,346	56.87	11,698	55.06
屋齡1~2年(含)	3,601	14.18	3,686	16.28	3,595	16.56	4,137	19.47
屋齡2~3年(含)	2,729	10.75	2,344	10.35	2,383	10.98	2,254	10.61
屋齡3~4年(含)	2,301	9.06	1,930	8.52	1,687	7.77	1,749	8.23
屋齡4~5年(含)	1,307	5.15	1,559	6.89	1,700	7.83	1,409	6.63
合計	25,389	100.00	22,642	100.00	21,711	100.00	21,247	100.00
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

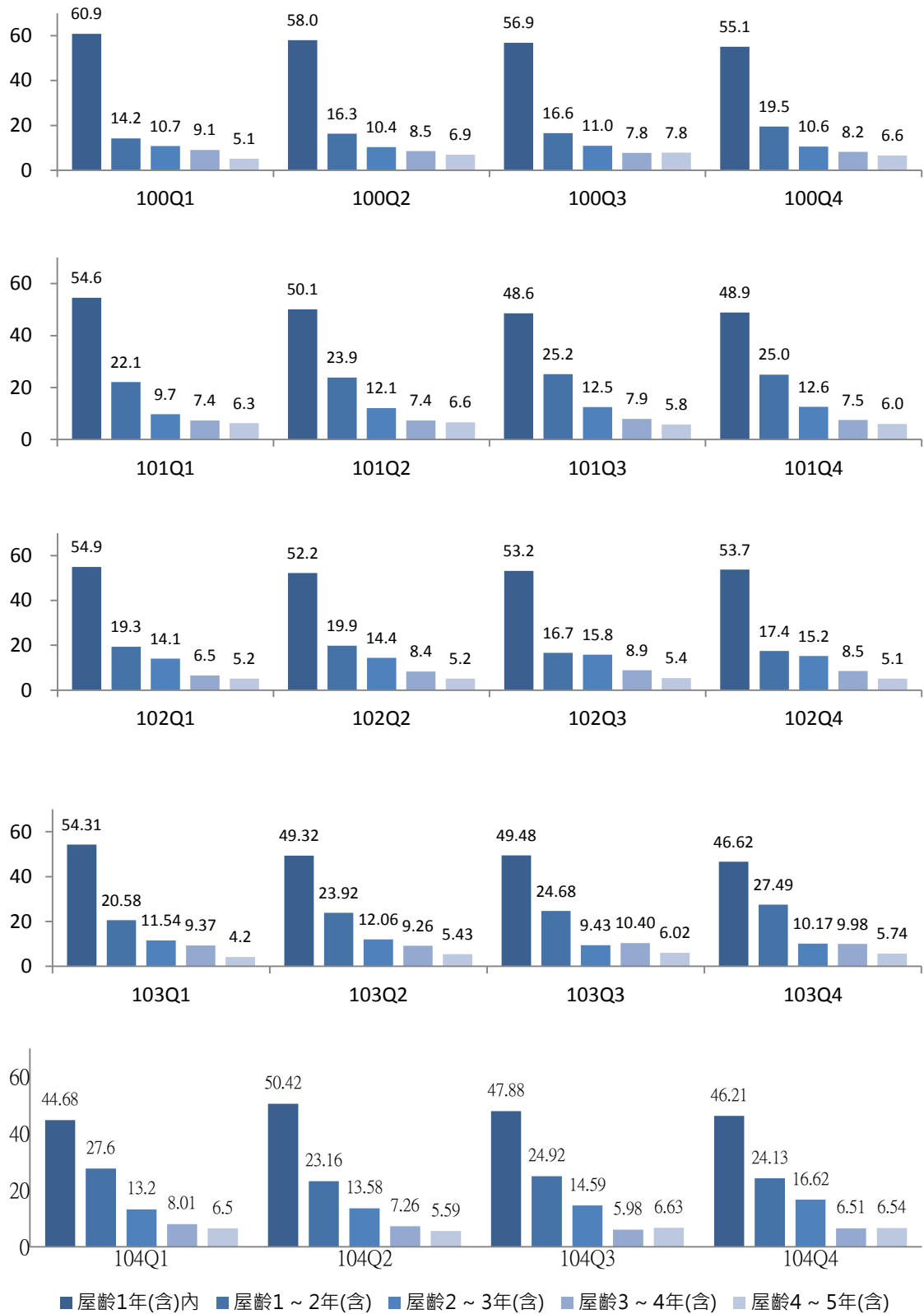


圖35 100 年度第 1 季至 104 年度第 4 季屋齡分布狀況

資料來源：本研究案自行整理

表79 104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	4,968	3,396	1,937	723	999	12,023
台北市	1,518	908	777	299	514	4,016
桃園市	4,133	1,770	1,552	129	268	7,852
台中市	3,336	1,308	1,333	585	115	6,677
台南市	1,704	461	610	251	313	3,339
高雄市	4,133	3,432	1,008	251	438	9,262
宜蘭縣	574	133	109	69	27	912
新竹縣	1,190	550	456	378	161	2,735
苗栗縣	533	279	103	155	30	1,100
彰化縣	921	239	342	201	145	1,848
南投縣	202	91	65	14	35	407
雲林縣	274	181	97	63	47	662
嘉義縣	176	148	58	19	129	530
屏東縣	462	181	221	24	16	904
台東縣	41	15	9	1	6	72
花蓮縣	151	27	55	22	34	289
澎湖縣	8	1	3	1	8	21
基隆市	118	61	64	20	19	282
新竹市	878	180	359	336	265	2,018
嘉義市	171	11	57	46	19	304
金門縣	194	39	23	32	45	333
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	25,685	13,411	9,238	3,619	3,633	55,586

資料來源：本研究案自行整理

3. 「總樓層」屬性分析結果

表80 104 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	183	455	2,464	8,921	12,023
台北市	30	283	1,516	2,187	4,016
桃園市	213	1,458	2,224	3,957	7,852
台中市	567	2,297	839	2,974	6,677
台南市	918	2,165	95	161	3,339
高雄市	413	1,346	679	6,824	9,262
宜蘭縣	503	139	179	91	912
新竹縣	235	808	264	1,428	2,735
苗栗縣	260	480	158	202	1,100
彰化縣	670	1,171	6	1	1,848
南投縣	172	226	9	0	407
雲林縣	412	250	0	0	662
嘉義縣	196	306	28	0	530
屏東縣	416	338	150	0	904
台東縣	62	10	0	0	72
花蓮縣	95	174	20	0	289
澎湖縣	9	12	0	0	21
基隆市	56	102	98	26	282
新竹市	121	409	319	1,169	2,018
嘉義市	80	224	0	0	304
金門縣	288	41	4	0	333
連江縣	0	0	0	0	0
總計	5,899	12,694	9,052	27,941	55,586

資料來源：本研究案自行整理

4. 「面積」屬性分析結果

表81 104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	2,677	6,235	2,087	928	96	12,023
台北市	1,085	1,799	676	357	99	4,016
桃園市	1,192	4,306	967	1,070	317	7,852
台中市	743	2,312	1,445	1,698	479	6,677
台南市	92	208	1,630	1,083	326	3,339
高雄市	1,883	3,877	1,651	1,404	447	9,262
宜蘭縣	257	118	243	257	37	912
新竹縣	164	1,039	950	520	62	2,735
苗栗縣	119	292	354	307	28	1,100
彰化縣	90	77	939	643	99	1,848
南投縣	5	32	181	169	20	407
雲林縣	56	47	262	248	49	662
嘉義縣	214	24	219	60	13	530
屏東縣	302	21	250	314	17	904
台東縣	5	4	17	42	4	72
花蓮縣	17	9	79	156	28	289
澎湖縣	7	8	4	2	0	21
基隆市	20	130	64	65	3	282
新竹市	208	858	502	332	118	2,018
嘉義市	24	7	138	100	35	304
金門縣	171	112	36	12	2	333
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	9,331	21,515	12,694	9,767	2,279	55,586

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

配合本案新建餘屋(待售)住宅之定義為屋齡 5 年以下之新成屋為主，為比較之一致性，研究團隊分別自「內政部不動產資訊平台」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。屋齡 5 年以下之住宅市場架構圖如下圖 36 所示：

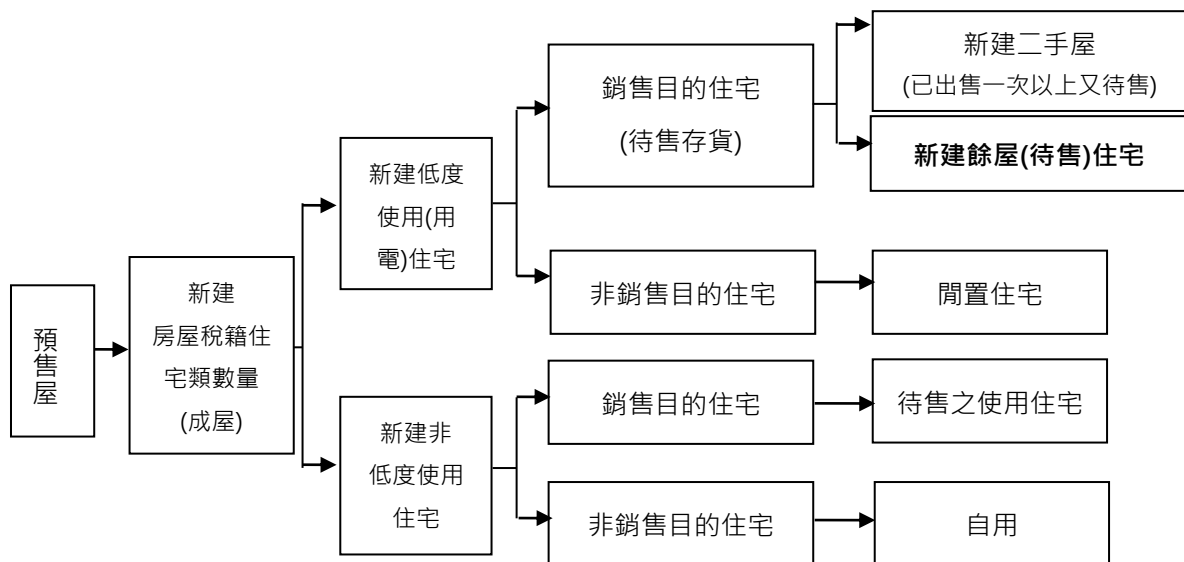


圖36 新建低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅市場分類圖

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82 104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	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	77,644	26,690	34.37	12,023	15.48	45.05
台北市	30,834	10,239	33.21	4,016	13.02	39.22
桃園市	60,174	24,367	40.49	7,852	13.05	32.22
台中市	64,077	19,676	30.71	6,677	10.42	33.93
台南市	32,538	8,160	25.08	3,339	10.26	40.92
高雄市	52,234	21,202	40.59	9,262	17.73	43.68
宜蘭縣	12,096	5,187	42.88	912	7.54	17.58
新竹縣	22,101	7,116	32.20	2,735	12.38	38.43
苗栗縣	10,684	3,106	29.07	1,100	10.30	35.42
彰化縣	14,070	4,667	33.17	1,848	13.13	39.60
南投縣	6,623	2,529	38.19	407	6.15	16.09
雲林縣	8,223	2,341	28.47	662	8.05	28.28
嘉義縣	5,485	1,561	28.46	530	9.66	33.95
屏東縣	12,407	4,084	32.92	904	7.29	22.14
台東縣	3,948	865	21.91	72	1.82	8.32
花蓮縣	4,221	1,188	28.14	289	6.85	24.33
澎湖縣	1,228	259	21.09	21	1.71	8.11
基隆市	3,322	1,136	34.20	282	8.49	24.82
新竹市	15,657	5,086	32.48	2,018	12.89	39.68
嘉義市	3,748	920	24.55	304	8.11	33.04
金門縣	2,849	1,127	39.56	333	11.69	29.55
連江縣	225	25	11.11	0	0.00	0.00
全國	444,388	151,531	34.10	55,586	12.51	36.68

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83 104 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	77,644	26,690	34.37	12,023	15.48	45.05
淡水區	13,154	5,309	40.36	2,028	15.42	38.20
新莊區	9,026	3,138	34.77	1,290	14.29	41.11
板橋區	8,144	2,715	33.34	1,478	18.15	54.44
林口區	8,098	2,955	36.49	1,043	12.88	35.30
新店區	7,253	1,853	25.55	711	9.80	38.37
三重區	5,457	2,240	41.05	1,259	23.07	56.21
中和區	5,378	1,130	21.01	640	11.90	56.64
三峽區	3,477	1,134	32.61	373	10.73	32.89
汐止區	3,144	955	30.38	519	16.51	54.35
五股區	2,650	1,314	49.58	673	25.40	51.22
永和區	2,207	589	26.69	444	20.12	75.38
蘆洲區	2,029	752	37.06	351	17.30	46.68
樹林區	1,782	449	25.20	192	10.77	42.76
土城區	1,250	698	55.84	277	22.16	39.68
泰山區	1,206	212	17.58	46	3.81	21.70
八里區	1,135	457	40.26	504	44.41	110.28*
鶯歌區	873	279	31.96	133	15.23	47.67
深坑區	446	186	41.70	45	10.09	24.19
瑞芳區	173	90	52.02	2	1.16	2.22
坪林區	130	35	26.92	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. 台北市比較結果

表84 104 年度台北市「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)
台北市全區	30,834	10,239	33.21	4,016	13.02	39.22
文山區	4,874	1,571	32.23	424	8.70	26.99
內湖區	3,894	1,508	38.73	520	13.35	34.48
中山區	3,417	1,136	33.25	460	13.46	40.49
南港區	3,314	1,352	40.80	599	18.07	44.30
北投區	3,213	886	27.58	267	8.31	30.14
大同區	2,475	704	28.44	368	14.87	52.27
萬華區	1,999	425	21.26	173	8.65	40.71
士林區	1,973	571	28.94	349	17.69	61.12
中正區	1,871	698	37.31	237	12.67	33.95
大安區	1,616	563	34.84	310	19.18	55.06
信義區	1,292	562	43.50	224	17.34	39.86
松山區	896	263	29.35	85	9.49	32.32

3. 桃園市比較結果

表85 104 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	60,174	24,367	40.49	7,852	13.05	32.22
中壢區	12,730	4,375	34.37	1,928	15.15	44.07
桃園區	12,218	5,804	47.50	1,610	13.18	27.74
蘆竹區	7,332	4,786	65.28	1,137	15.51	23.76
八德區	5,788	2,637	45.56	913	15.77	34.62
平鎮區	5,660	1,190	21.02	348	6.15	29.24
龜山區	3,503	970	27.69	288	8.22	29.69
楊梅區	3,337	527	15.79	286	8.57	54.27
大園區	2,709	1,469	54.23	681	25.14	46.36
觀音區	1,959	490	25.01	265	13.53	54.08
龍潭區	1,915	811	42.35	172	8.98	21.21
大溪區	1,873	1,054	56.27	181	9.66	17.17
新屋區	999	202	20.22	43	4.30	21.29
復興區	151	52	34.44	0	0.00	0.00

4. 台中市比較結果

表86 104 年度台中市「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)
台中市全區	64,077	19,676	30.71	6,677	10.42	33.93
北屯區	11,744	3,758	32.00	1,610	13.71	42.84
西屯區	9,314	3,238	34.76	1,392	14.95	42.99
南屯區	5,360	1,380	25.75	416	7.76	30.14
太平區	4,595	1,550	33.73	286	6.22	18.45
沙鹿區	4,314	1,359	31.50	571	13.24	42.02
南區	3,741	772	20.64	413	11.04	53.50
大里區	3,493	1,031	29.52	335	9.59	32.49
烏日區	2,577	764	29.65	308	11.95	40.31
豐原區	1,961	531	27.08	110	5.61	20.72
東區	1,855	508	27.39	81	4.37	15.94
北區	1,838	456	24.81	113	6.15	24.78
大雅區	1,635	628	38.41	155	9.48	24.68
西區	1,605	480	29.91	133	8.29	27.71
潭子區	1,560	570	36.54	52	3.33	9.12
清水區	1,407	403	28.64	174	12.37	43.18
龍井區	1,005	342	34.03	72	7.16	21.05
梧棲區	966	310	32.09	79	8.18	25.48
霧峰區	909	240	26.40	198	21.78	82.50
神岡區	871	271	31.11	41	4.71	15.13
大甲區	736	188	25.54	63	8.56	33.51

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. 台南市比較結果

表87 104 年度台南市「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)
台南市全區	32,538	8,160	25.08	3,339	10.26	40.92
安南區	5,452	976	17.90	584	10.71	59.84
永康區	5,055	911	18.02	423	8.37	46.43
善化區	2,940	697	23.71	436	14.83	62.55
東區	2,684	638	23.77	209	7.79	32.76
北區	1,787	364	20.37	189	10.58	51.92
仁德區	1,677	381	22.72	195	11.63	51.18
新營區	1,434	359	25.03	171	11.92	47.63
歸仁區	1,298	179	13.79	142	10.94	79.33
佳里區	1,255	276	21.99	167	13.31	60.51
安平區	1,249	585	46.84	138	11.05	23.59
南區	1,168	442	37.84	85	7.28	19.23
新市區	1,094	345	31.54	129	11.79	37.39
中西區	749	222	29.64	76	10.15	34.23
麻豆區	649	232	35.75	63	9.71	27.16
安定區	501	124	24.75	54	10.78	43.55
官田區	405	126	31.11	61	15.06	48.41
新化區	370	90	24.32	25	6.76	27.78
西港區	301	71	23.59	34	11.30	47.89
關廟區	273	126	46.15	29	10.62	23.02
鹽水區	249	135	54.22	23	9.24	17.04

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88 104 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 (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)
高雄市全區	52,234	21,202	40.59	9,262	17.73	43.68
鳳山區	9,008	2,927	32.49	333	3.70	11.38
楠梓區	8,041	3,369	41.90	1,870	23.26	55.51
左營區	6,471	1,974	30.51	2,052	31.71	103.95*
鼓山區	4,866	2,981	61.26	1,254	25.77	42.07
三民區	3,337	1,402	42.01	1,233	36.95	87.95
仁武區	3,137	1,213	38.67	143	4.56	11.79
小港區	2,474	1,347	54.45	1,050	42.44	77.95
前鎮區	2,098	914	43.57	306	14.59	33.48
杉林區	1,171	317	27.07	0	0.00	0.00
大寮區	1,142	370	32.40	7	0.61	1.89
苓雅區	1,038	504	48.55	362	34.87	71.83
岡山區	1,000	329	32.90	48	4.80	14.59
路竹區	918	251	27.34	24	2.61	9.56
鳥松區	907	376	41.46	67	7.39	17.82
橋頭區	662	220	33.23	9	1.36	4.09
湖內區	658	150	22.80	5	0.76	3.33
新興區	620	538	86.77	61	9.84	11.34
前金區	579	439	75.82	178	30.74	40.55
大社區	557	120	21.54	24	4.31	20.00
美濃區	494	132	26.72	11	2.23	8.33

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

本案自 103 年度起，產製低度使用(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空間分布圖資供內政部不動產資訊平臺後續使用。

各項面量圖資係將低度使用(用電)住宅地址欄位利用「村里」關鍵字將其座落之村里資訊分離出來後，結合政府資料開放平台之全國村里圖資，計算村里相關統計數值，爾後匯入 GIS 村里圖資，即完成產製各項村里空間尺度之面量圖。

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

研究團隊於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 89 整理自行政院主計總處網站內對外發布之全國村里增、刪、修訂表，由表中數據發現，村里範圍、數量、名稱變動的頻率、幅度劇烈，研究團隊分別列舉範例如下：

1. 增：宜蘭縣宜蘭市，新增大新里，由大東里及新興里合併，生效時間為：103 年 3 月 1 日
2. 增：雲林縣麥寮鄉，新增中興村，由三盛村分割，生效時間為：103 年 7 月 1 日
3. 刪：高雄市左營區，刪除復興里，併入莒光里、永清里，生效時間為：103 年 7 月 1 日
4. 修：桃園縣蘆竹鄉，將營福村修改成福村里，生效時間為：103 年 6 月 3 日

由以上範例發現，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，而經常是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 89 98-106 年行政院主計總處全國村里增刪修訂表彙整

年度	增	刪	修
98 年度	0	0	3
99 年度	13	6	1
100 年度	57	56	2
101 年度	0	0	0
102 年度	5	1	0
103 年度	25	13	38
104 年度	0	0	0
105 年度	0	0	0
106 年度	1	0	0

資料來源：行政院主計總處-行政區域及村里代碼 (網址：http://www.dgbas.gov.tw/ct_view.asp?-xItem=951&ctNode=1519)

二、缺乏正確、完整之全國村里圖資

本案研究團隊於「政府資料開放平台」下載之「村里界圖(TWD97_121分帶)」，該資料修訂日期為104年1月27日，為「政府資料開放平台」中所能取得之最新村里圖資。然該圖資仍存有以下問題：

- (一) 僅提供特定時間點之全國村里圖：因村里範圍異動頻繁，缺乏個年度歷史圖資，故研究僅以取得之最新村里圖資作圖。
- (二) 部分村里範圍、數量仍需修正：分析過程發現，現行最新版之全國村里界圖內之村里範圍、數量可能包含錯誤資訊。

後續研究團隊將以能夠自「政府資料開放平台」網站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

簡易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「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『低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅「房屋座落村里名稱」之萃取』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「房屋座落村里名稱」之取得方式、分析過程遭遇之困境與本案研究團隊之建議內容，各項說明分述如下：

一、依房屋稅籍地址欄位取得「房屋座落村里名稱」

本案使用之資料庫包含：「房屋稅籍資料」、「台電用電資料」、「地籍資料」、「戶役政資料」與「門牌點位資料」五種，其中具「房屋座落村里名稱」欄位之資料庫為「戶役政資料」與「門牌點位資料」，房屋稅籍資料之地址中則有記載該房屋座落之村里名稱。

考量資料的即時性與完整性，本案研究團隊由「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，參考行政院主計總處公布之「行政區域及村里代碼²」與「政府資料開放平台」下載之「村里界圖(TWD97_121分帶)³」內記載之村里資訊，全國村里共 8,006 個，扣除 158 個如臺中港、清泉崗空軍基地...等軍事設施，共 7,848 個村里。

²網址：<http://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=951&ctNode=5485>

³網址：<http://data.gov.tw/node/7440>；資料修訂日期為 104 年 1 月 27 日。

下表 90 為本案自房屋稅籍地址欄位，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，掌握 99% 以上 101 年至 104 年間住宅座落村里名稱。

表90 101-104 年房屋稅籍地址欄位「村里」切割狀況彙整表

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

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，本案研究團隊於「政府資料開放平台」下載之「村里界圖(TWD97_121 分帶)」，資料修訂日期為 104 年 1 月 27 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) 104 年底度使用(用電)住宅比例作圖結果(色塊愈深、比例愈多)

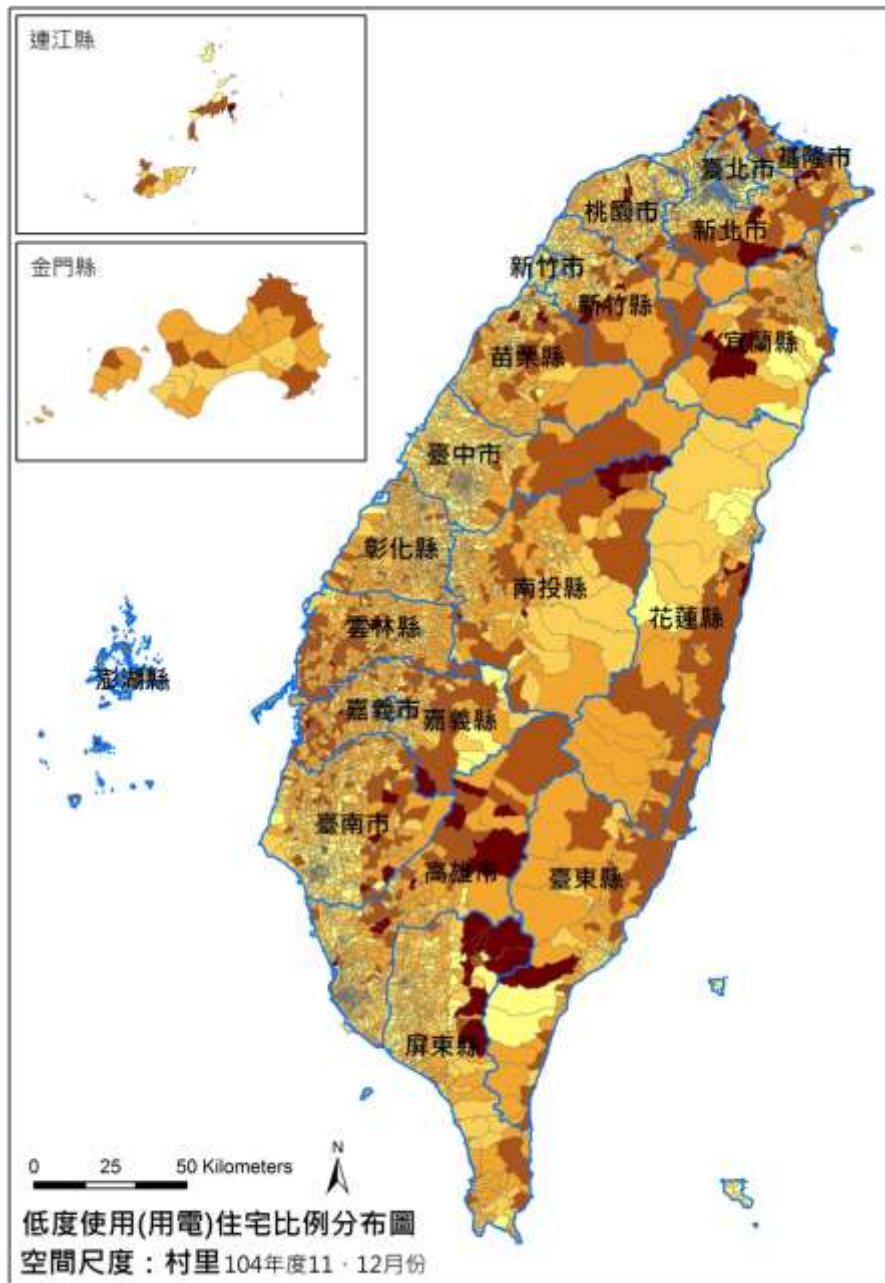


圖37 104 年底度使用(用電)住宅比例分布圖

(二) 104 年低度使用(用電)住宅宅數作圖結果(色塊愈深、宅數愈多)

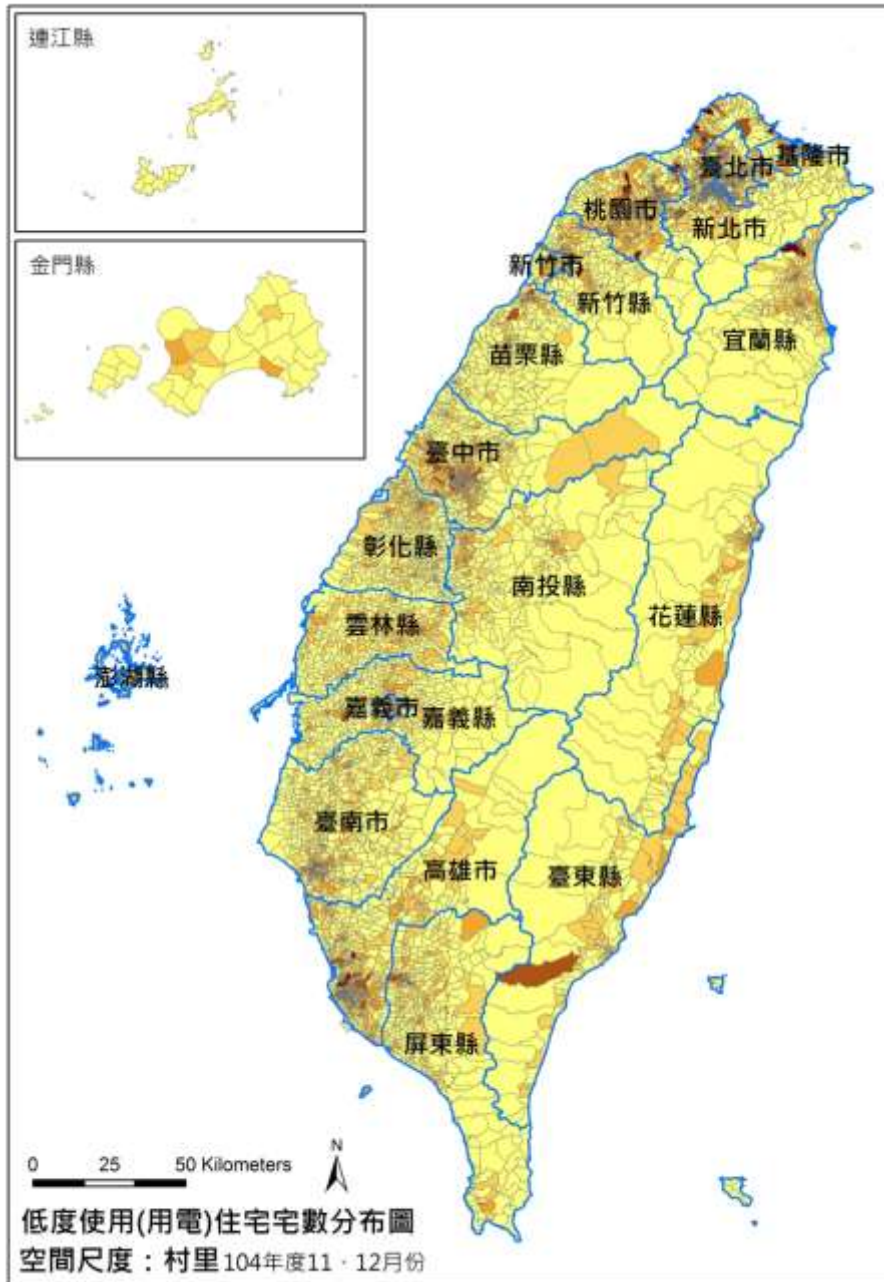


圖38 104 年低度使用(用電)住宅宅數分布圖

二、新建餘屋(待售)住宅村里空間尺度作圖結果

(一) 104 年度第 1 季村里空間尺度 GIS 作圖結果(色塊愈深、宅數愈多)

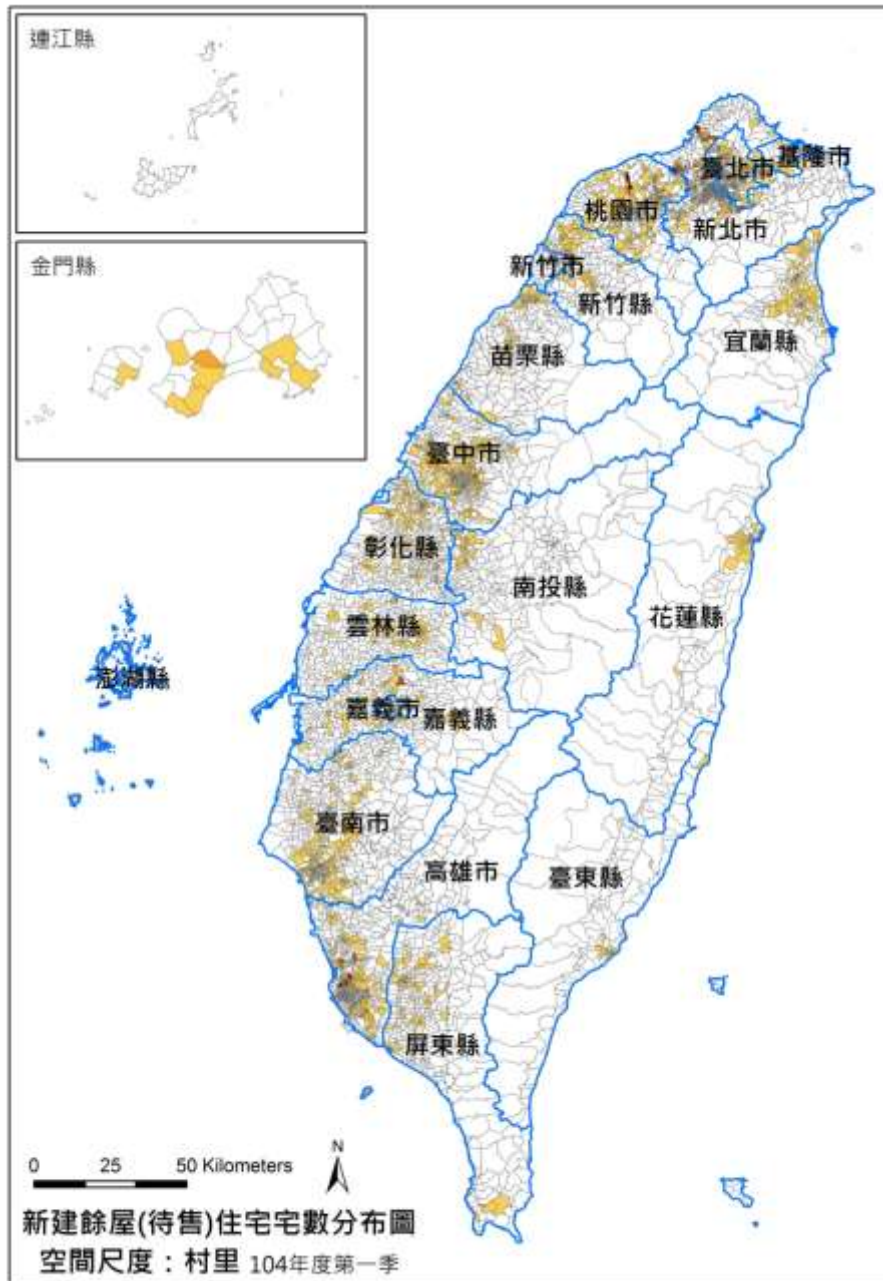


圖39 104 年第 1 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖

(二) 104 年度第 2 季村里空間尺度 GIS 作圖結果(色塊愈深、宅數愈多)

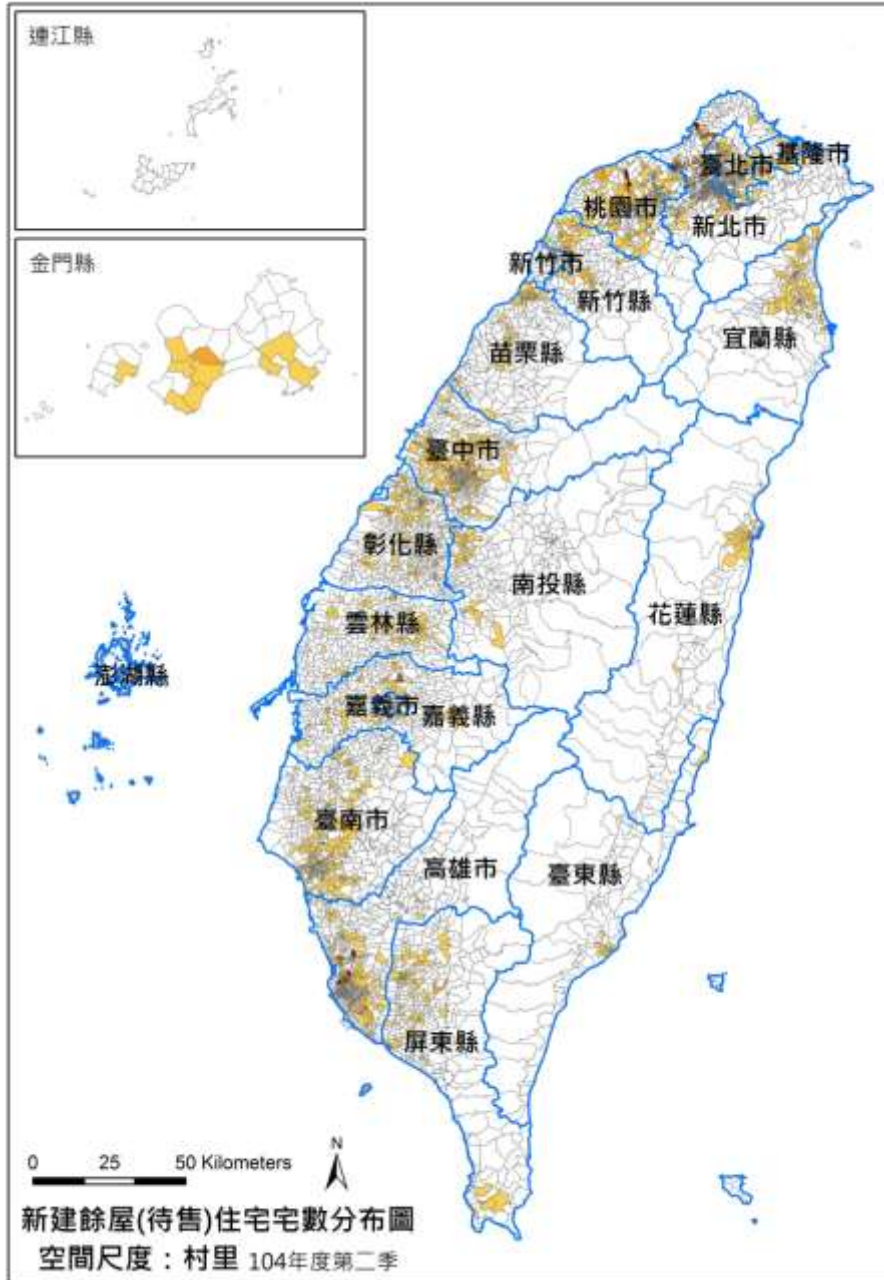


圖40 104 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖

(三) 104 年度第 3 季村里空間尺度 GIS 作圖結果(色塊愈深、宅數愈多)

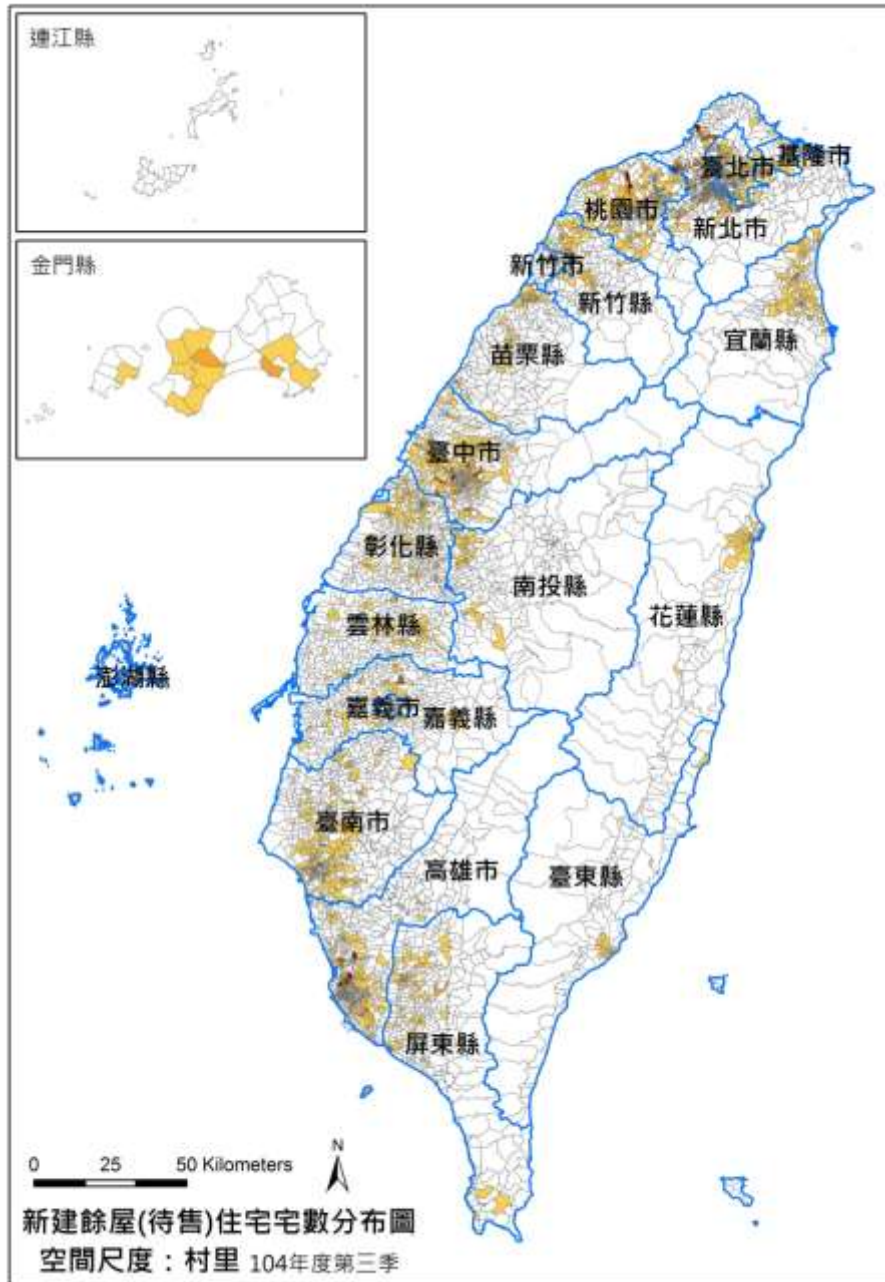


圖41 104 年第 3 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖

(四) 104 年度第 4 季村里空間尺度 GIS 作圖結果(色塊愈深、宅數愈多)

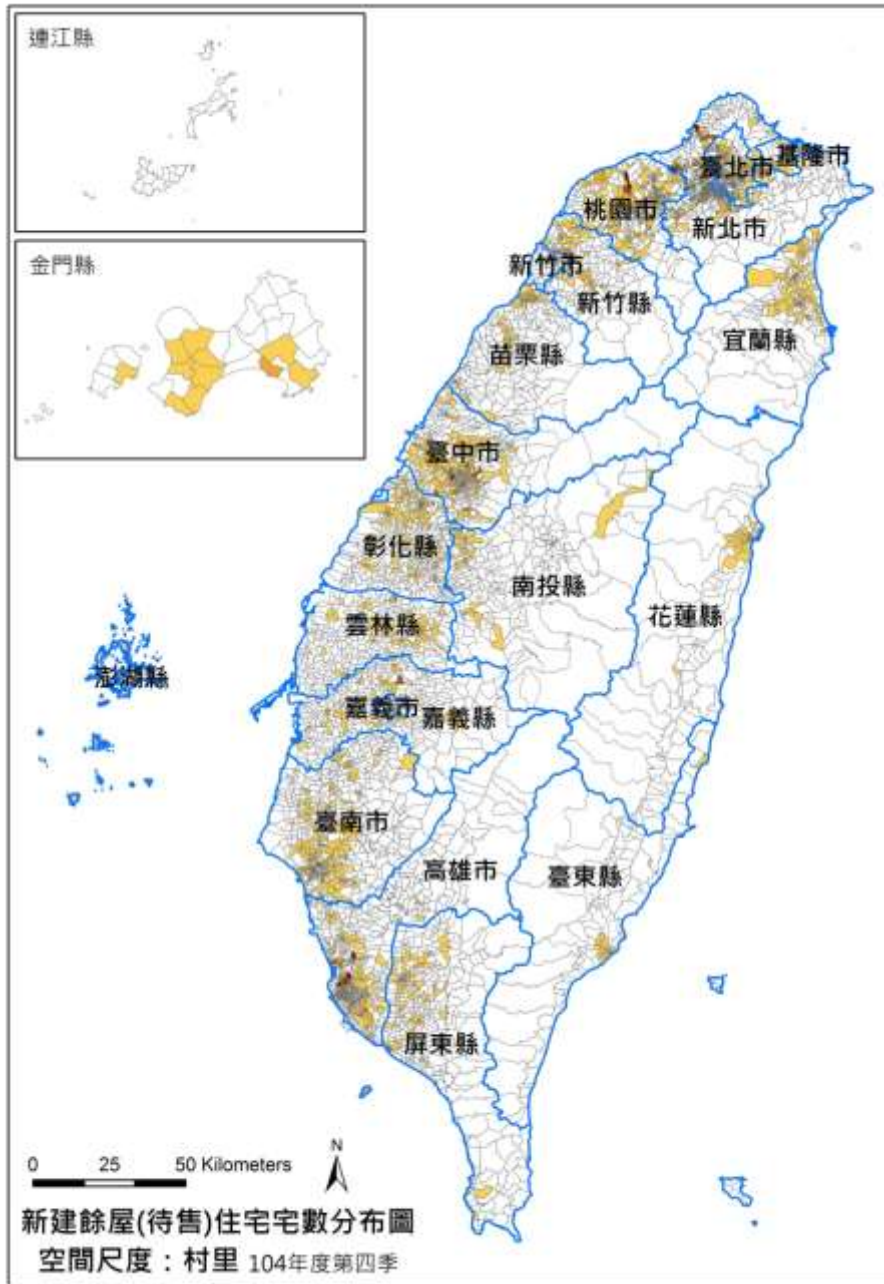
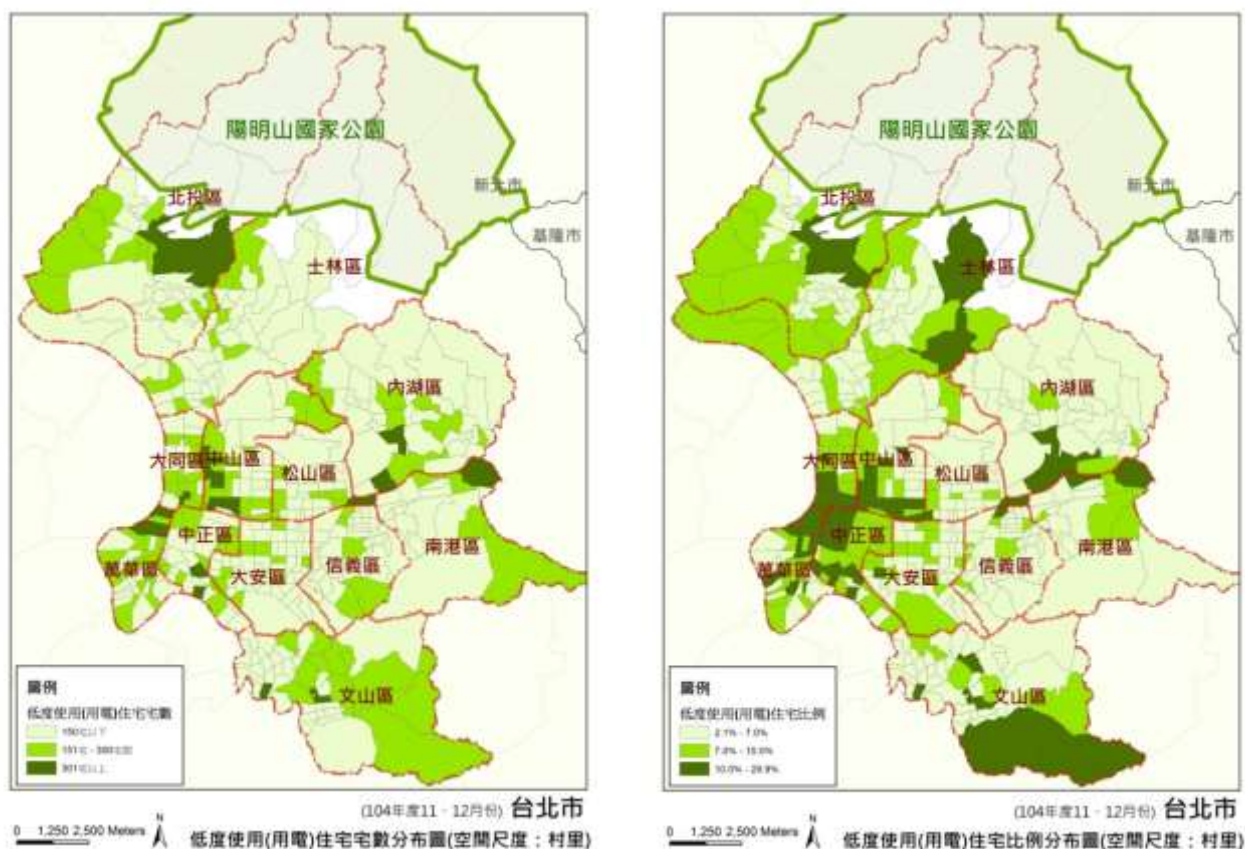


圖42 104 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數分布圖

三、村里空間數據資訊應用(以台北市為例)

(一) 低度使用(用電)住宅部分(色塊愈深、宅數、比例愈高)

研究團隊已將低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅落至 7,848 個村里中，若由全國尺度來看(如：圖 32-37)，因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 43、44 為模擬分析結果，由鄉鎮市區尺度分析時，台北市低度使用(用電)住宅比例較高的行政區為中正區、大同區與萬華區，若依村里空間尺度而言，北投、士林、文山的山區以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43 台北市低度使用(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)



(104年度第一季) 台北市
新建餘屋(待售)住宅數分布圖(空間尺度：村里)

104 年第 1 季



(104年度第二季) 台北市
新建餘屋(待售)住宅數分布圖(空間尺度：村里)

104 年第 2 季



(104年度第三季) 台北市
新建餘屋(待售)住宅數分布圖(空間尺度：村里)

104 年第 3 季



(104年度第四季) 台北市
新建餘屋(待售)住宅數分布圖(空間尺度：村里)

104 年第 4 季

圖44 台北市新建餘屋(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 45 為本案低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析架構圖，分析方式主要係將每年度「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。

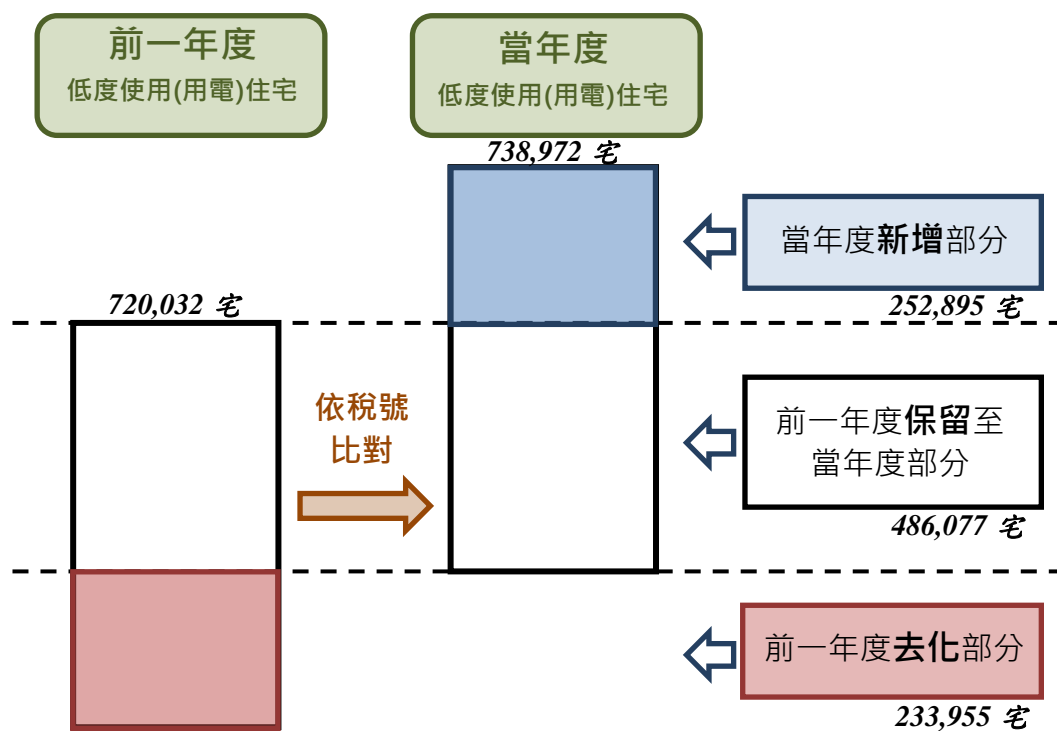


圖45 低度使用(用電)住宅新增、去化分析架構圖

(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) 103-104 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91 103-104 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	103 年度	103 年度去化部分		103 年度保留至 104 年度部分		104 年度新增部分		104 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	110,488	38,566	34.91	71,922	65.09	38,431	34.78	110,353
台北市	61,281	23,280	37.99	38,001	62.01	22,698	37.04	60,699
台中市	85,025	29,511	34.71	55,514	65.29	31,059	36.53	86,573
桃園市	54,406	15,797	29.04	38,609	70.96	16,661	30.62	55,270
台南市	93,830	28,744	30.63	65,086	69.37	30,832	32.86	95,918
高雄市	24,247	6,003	24.76	18,244	75.24	8,073	33.29	26,317
宜蘭縣	71,106	24,723	34.77	46,383	65.23	31,597	44.44	77,980
新竹縣	16,740	5,939	35.48	10,801	64.52	6,588	39.35	17,389
苗栗縣	16,687	4,445	26.64	12,242	73.36	5,029	30.14	17,271
彰化縣	35,436	8,094	22.84	27,342	77.16	8,436	23.81	35,778
南投縣	16,241	3,709	22.84	12,532	77.16	3,777	23.26	16,309
雲林縣	25,896	5,447	21.03	20,449	78.97	5,714	22.07	26,163
嘉義縣	16,333	3,279	20.08	13,054	79.92	3,358	20.56	16,412
屏東縣	22,825	5,724	25.08	17,101	74.92	6,117	26.80	23,218
台東縣	8,562	2,165	25.29	6,397	74.71	2,189	25.57	8,586
花蓮縣	15,005	4,058	27.04	10,947	72.96	3,981	26.53	14,928
澎湖縣	2,662	608	22.84	2,054	77.16	622	23.37	2,676
基隆市	17,051	4,633	27.17	12,418	72.83	3,968	23.27	16,386
新竹市	10,728	4,036	37.62	6,692	62.38	5,475	51.03	12,167
嘉義市	10,200	2,903	28.46	7,297	71.54	3,440	33.73	10,737
金門縣	1,864	516	27.68	1,348	72.32	970	52.04	2,318
連江縣	271	69	25.46	202	74.54	86	31.73	288
全國	716,884	227,690	31.76	489,194	68.24	244,542	34.11	733,736

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 92 與圖 46 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92 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	-----	-----	-----

註：此為歷年「勾稽成功資料」中，低度使用(用電)住宅數。

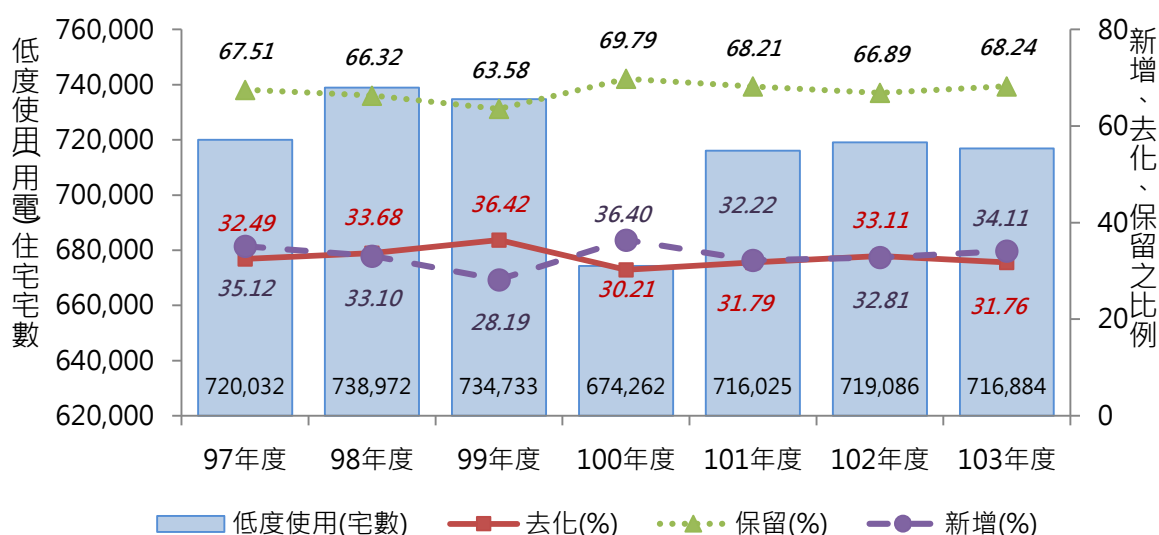


圖46 97-103 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例分布圖

資料來源：本研究案自行整理

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

本研究案各季新建餘屋(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研究案選過程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者計算而得。

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： $(H)=(D)+(G)$

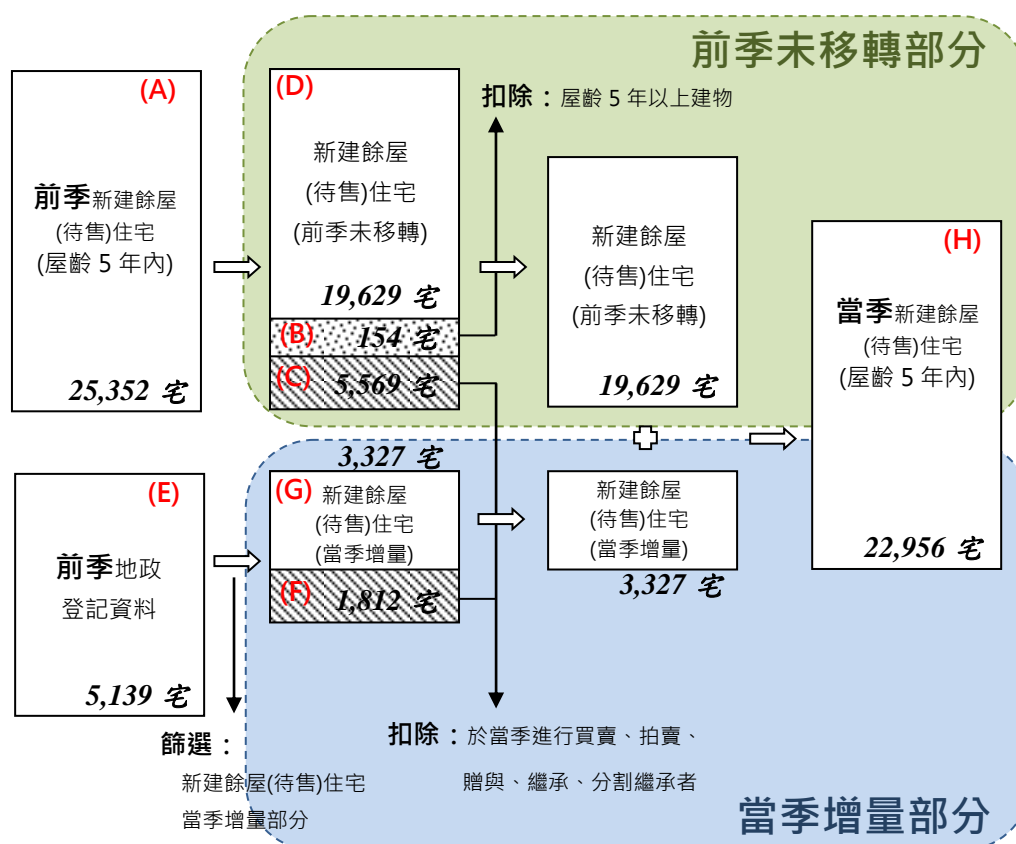


圖47 新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析架構圖

(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93 101年度第1季至104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		
	101Q1			101Q2			101Q3			101Q4		
新建餘屋(前季末存量)		21,247	100%		24,397	100%		21,945	100%		22,189	100%
減：屋齡大於5年者	(161)		1%	(412)		2%	(438)		2%	(267)		1%
減：移轉登記者	(2,714)		13%	(5,775)		24%	(3,581)		16%	(3,517)		16%
新建餘屋(前季末移轉)		18,372	86%		18,210	75%		17,926	82%		18,405	83%
新建餘屋(當季增量部分)		8,891	100%		6,199	100%		6,913	100%		5,051	100%
減：移轉登記者	(2,866)		32%	(2,464)		40%	(2,650)		38%	(742)		15%
新建餘屋(當季增量)		6,025	68%		3,735	60%		4,263	62%		4,309	85%
新建餘屋(季末存量)		24,397			21,945			22,189			22,714	
新建餘屋篩選成果/時間	102Q1			102Q2			102Q3			102Q4		
新建餘屋(前季末存量)		22,714	100%		27,287	100%		25,556	100%		26,424	100%
減：屋齡大於5年者	(321)		1%	(329)		1%	(282)		1%	(380)		1%
減：移轉登記者	(2,840)		13%	(5,642)		21%	(3,440)		13%	(3,530)		13%
新建餘屋(前季末移轉)		19,553	86%		21,316	78%		21,834	85%		22,514	85%
新建餘屋(當季增量部分)		10,488	100%		8,262	100%		8,487	100%		11,070	100%
減：移轉登記者	(2,754)		26%	(4,022)		49%	(3,897)		46%	(5,746)		52%
新建餘屋(當季增量)		7,734	74%		4,240	51%		4,590	54%		5,324	48%
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		
新建餘屋(前季末存量)		27,838	100%		34,223	100%		33,785	100%		35,921	100%
減：屋齡大於5年者	(349)		1%	(258)		1%	(346)		1%	(412)		1%
減：移轉登記者	(2,029)		7%	(3,896)		11%	(2,518)		7%	(2,997)		8%
新建餘屋(前季末移轉)		25,460	91%		30,069	88%		30,921	92%		32,512	91%
新建餘屋(當季增量部分)		12,533	100%		7,809	100%		8,510	100%		9,747	100%
減：移轉登記者	(3,770)		30%	(4,093)		52%	(3,510)		41%	(4,018)		41%
新建餘屋(當季增量)		8,763	70%		3,716	48%		5,000	59%		5,729	59%
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		
新建餘屋(前季末存量)		12,944	100%		12,460	100%		6,474	100%		11,029	100%
減：屋齡大於5年者	(3,812)		29%	(2,430)		20%	(1,236)		19%	(4,049)		37%
減：移轉登記者		9,132	71%		10,030	80%		5,238	81%		6,980	63%
新建餘屋(前季末移轉)		45,144			52,149			53,049			55,586	
新建餘屋(當季增量部分)		12,944	100%		12,460	100%		6,474	100%		11,029	100%
減：移轉登記者	(3,812)		29%	(2,430)		20%	(1,236)		19%	(4,049)		37%
新建餘屋(當季增量)		9,132	71%		10,030	80%		5,238	81%		6,980	63%
新建餘屋(季末存量)		45,144			52,149			53,049			55,586	

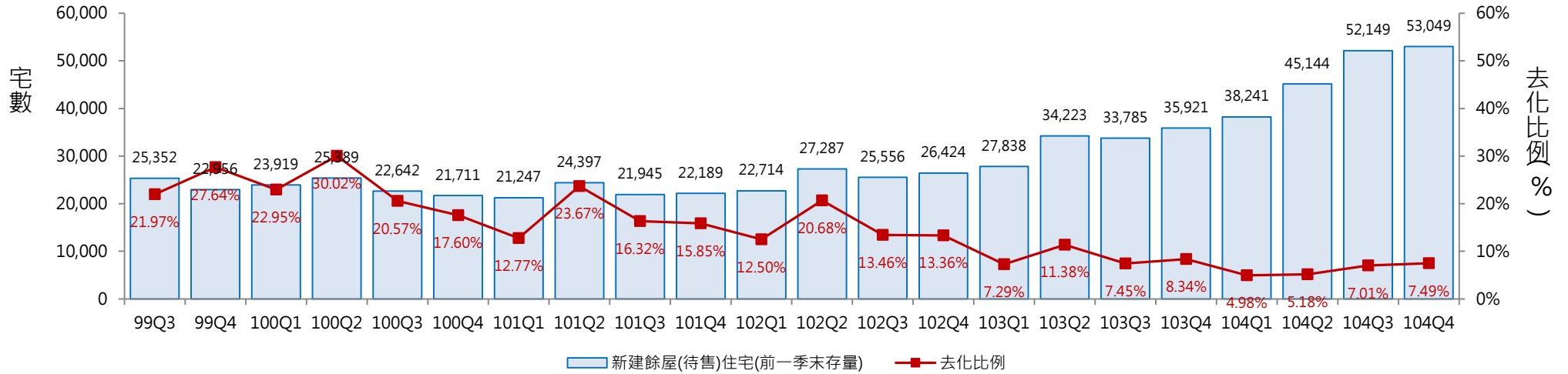


圖48 歷年新建餘屋(待售)住宅季末存量、去化比例分析圖

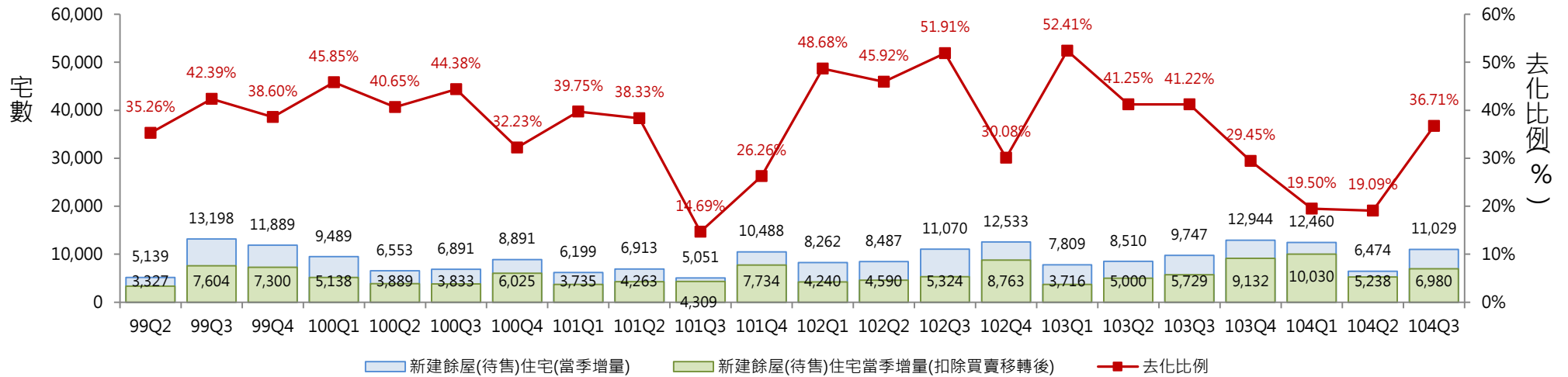


圖49 歷年新建餘屋(待售)住宅當季增量、去化比例分析結果

(二) 104 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94 104 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	103 年度 第 4 季	104 年度第 1 季					104 年度第 2 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	比例 (%)	宅數	比例 (%)		宅數	比例 (%)	宅數	比例 (%)	
	(2)	(2)/(1)	(3)	(3)/(1)	(5)	(5)/(4)	(6)	(6)/(4)			
新北市	8,956	417	4.66	1,424	15.90	9,963	568	5.70	1,850	18.57	11,245
台北市	3,189	142	4.45	637	19.97	3,684	189	5.13	648	17.59	4,143
桃園市	4,698	262	5.58	1,675	35.65	6,111	418	6.84	1,633	26.72	7,326
台中市	4,057	147	3.62	1,099	27.09	5,009	301	6.01	1,153	23.02	5,861
台南市	2,206	171	7.75	592	26.84	2,627	239	9.10	736	28.02	3,124
高雄市	6,722	463	6.89	2,010	29.90	8,269	572	6.92	1,022	12.36	8,719
宜蘭縣	418	29	6.94	200	47.85	589	29	4.92	188	31.92	748
新竹縣	2,024	164	8.10	450	22.23	2,310	187	8.10	318	13.77	2,441
苗栗縣	668	31	4.64	78	11.68	715	23	3.22	318	44.48	1,010
彰化縣	1,132	77	6.80	176	15.55	1,231	111	9.02	394	32.01	1,514
南投縣	288	28	9.72	75	26.04	335	41	12.24	128	38.21	422
雲林縣	488	17	3.48	131	26.84	602	30	4.98	168	27.91	740
嘉義縣	502	34	6.77	23	4.58	491	88	17.92	79	16.09	482
屏東縣	695	95	13.67	152	21.87	752	99	13.16	323	42.95	976
台東縣	47	9	19.15	10	21.28	48	8	16.67	24	50.00	64
花蓮縣	168	7	4.17	57	33.93	218	10	4.59	50	22.94	258
澎湖縣	22	0	0.00	2	9.09	24	6	25.00	4	16.67	22
基隆市	228	13	5.70	17	7.46	232	19	8.19	63	27.16	276
新竹市	1,355	74	5.46	204	15.06	1,485	65	4.38	874	58.86	2,294
嘉義市	179	23	12.85	70	39.11	226	11	4.87	38	16.81	253
金門縣	198	25	12.63	50	25.25	223	11	4.93	19	8.52	231
連江縣	0	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0
全國	38,241	2,229	5.83	9,132	23.88	45,144	3,025	6.70	10,030	22.22	52,149

表95 104 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	104 年度 第 2 季	104 年度第 3 季					104 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	11,245	760	6.76	1,002	8.91	11,487	1,068	9.30	1,604	13.96	12,023
台北市	4,143	370	8.93	333	8.04	4,106	340	8.28	250	6.09	4,016
桃園市	7,326	663	9.05	842	11.49	7,505	744	9.91	1,091	14.54	7,852
台中市	5,861	369	6.30	933	15.92	6,425	570	8.87	822	12.79	6,677
台南市	3,124	369	11.81	532	17.03	3,287	337	10.25	389	11.83	3,339
高雄市	8,719	550	6.31	424	4.86	8,593	644	7.49	1,313	15.28	9,262
宜蘭縣	748	50	6.68	140	18.72	838	57	6.80	131	15.63	912
新竹縣	2,441	165	6.76	287	11.76	2,563	159	6.20	331	12.91	2,735
苗栗縣	1,010	76	7.52	41	4.06	975	64	6.56	189	19.38	1,100
彰化縣	1,514	158	10.44	152	10.04	1,508	26	1.72	366	24.27	1,848
南投縣	422	41	9.72	40	9.48	421	51	12.11	37	8.79	407
雲林縣	740	98	13.24	32	4.32	674	70	10.39	58	8.61	662
嘉義縣	482	44	9.13	80	16.60	518	37	7.14	49	9.46	530
屏東縣	976	121	12.40	74	7.58	929	154	16.58	129	13.89	904
台東縣	64	8	12.50	6	9.38	62	4	6.45	14	22.58	72
花蓮縣	258	27	10.47	25	9.69	256	17	6.64	50	19.53	289
澎湖縣	22	0	0.00	0	0.00	22	3	13.64	2	9.09	21
基隆市	276	26	9.42	23	8.33	273	17	6.23	26	9.52	282
新竹市	2,294	396	17.26	92	4.01	1,990	48	2.41	76	3.82	2,018
嘉義市	253	22	8.70	77	30.43	308	14	4.55	10	3.25	304
金門縣	231	25	10.82	103	44.59	309	19	6.15	43	13.92	333
連江縣	0	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0
全國	52,149	4,338	8.32	5,238	10.04	53,049	4,443	8.38	6,980	13.16	55,586

(三) 主要鄉鎮市區新增、去化分析結果

表96 104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	103Q4	104Q1						104Q2					
	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	495	33	6.67	187	37.78	649	43	6.63	239	36.83	845	
	三峽區	221	12	5.43	31	14.03	240	8	3.33	111	46.25	343	
	土城區	262	14	5.34	0	0.00	248	13	5.24	54	21.77	289	
	中和區	632	24	3.80	117	18.51	725	47	6.48	0	0.00	678	
	永和區	337	7	2.08	6	1.78	336	11	3.27	145	43.15	470	
	汐止區	582	50	8.59	18	3.09	550	20	3.64	158	28.73	688	
	林口區	959	56	5.84	218	22.73	1,121	59	5.26	125	11.15	1,187	
	板橋區	1,221	22	1.80	8	0.66	1,207	14	1.16	312	25.85	1,505	
	淡水區	1,042	19	1.82	300	28.79	1,323	97	7.33	139	10.51	1,365	
	新店區	746	31	4.16	36	4.83	751	35	4.66	7	0.93	723	
	新莊區	997	61	6.12	256	25.68	1,192	73	6.12	130	10.91	1,249	
	樹林區	279	18	6.45	3	1.08	264	91	34.47	4	1.52	177	
蘆洲區	308	37	12.01	41	13.31	312	29	9.29	118	37.82	401		
台北市	士林區	309	7	2.27	6	1.94	308	29	9.42	28	9.09	307	
	大同區	162	7	4.32	14	8.64	169	4	2.37	4	2.37	169	
	大安區	218	18	8.26	156	71.56	356	18	5.06	32	8.99	370	
	中山區	304	11	3.62	76	25.00	369	35	9.49	162	43.90	496	
	中正區	235	4	1.70	32	13.62	263	21	7.98	23	8.75	265	
	內湖區	438	18	4.11	91	20.78	511	24	4.70	43	8.41	530	
	文山區	387	20	5.17	40	10.34	407	21	5.16	54	13.27	440	
	北投區	397	18	4.53	71	17.88	450	7	1.56	146	32.44	589	
	松山區	62	8	12.90	18	29.03	72	1	1.39	0	0.00	71	
	信義區	219	5	2.28	11	5.02	225	3	1.33	2	0.89	224	
	南港區	216	20	9.26	109	50.46	305	16	5.25	0	0.00	289	
	萬華區	242	6	2.48	13	5.37	249	10	4.02	154	61.85	393	

表 96(續) 104 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	103Q4 新建餘屋 (待售)住宅 (1)	104Q1						104Q2					
		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	529	22	4.16	256	48.39	763	44	5.77	337	44.17	1,056	
	中壢區	894	23	2.57	362	40.49	1,233	72	5.84	214	17.36	1,375	
	平鎮區	477	30	6.29	232	48.64	679	76	11.19	65	9.57	668	
	桃園區	1,310	88	6.72	286	21.83	1,508	124	8.22	490	32.49	1,874	
	楊梅區	188	11	5.85	16	8.51	193	23	11.92	67	34.72	237	
	龍潭區	208	54	25.96	72	34.62	226	22	9.73	33	14.60	237	
	龜山區	265	6	2.26	25	9.43	284	11	3.87	26	9.15	299	
	蘆竹區	333	19	5.71	36	10.81	350	15	4.29	26	7.43	361	
台中市	北區	116	2	1.72	5	4.31	119	5	4.20	9	7.56	123	
	北屯區	753	23	3.05	239	31.74	969	83	8.57	244	25.18	1,130	
	西區	107	5	4.67	15	14.02	117	7	5.98	42	35.90	152	
	西屯區	939	39	4.15	212	22.58	1,112	51	4.59	100	8.99	1,161	
	南區	265	6	2.26	108	40.75	367	12	3.27	8	2.18	363	
	南屯區	231	9	3.90	76	32.90	298	16	5.37	95	31.88	377	
	大里區	223	12	5.38	47	21.08	258	24	9.30	40	15.50	274	
	太平區	210	9	4.29	114	54.29	315	19	6.03	34	10.79	330	
	潭子區	49	14	28.57	5	10.20	40	6	15.00	7	17.50	41	
	豐原區	90	9	10.00	16	17.78	97	10	10.31	29	29.90	116	
台南市	北區	162	7	4.32	10	6.17	165	8	4.85	82	49.70	239	
	安南區	320	30	9.38	174	54.38	464	45	9.70	153	32.97	572	
	東區	249	13	5.22	33	13.25	269	16	5.95	6	2.23	259	
	南區	64	5	7.81	18	28.13	77	13	16.88	16	20.78	80	
	永康區	267	14	5.24	66	24.72	319	29	9.09	89	27.90	379	
高雄市	三民區	906	7	0.77	315	34.77	1,214	5	0.41	43	3.54	1,252	
	小港區	298	61	20.47	481	161.41	718	89	12.40	46	6.41	675	
	左營區	1,510	10	0.66	227	15.03	1,727	9	0.52	74	4.28	1,792	
	前鎮區	191	29	15.18	47	24.61	209	30	14.35	0	0.00	179	
	苓雅區	149	28	18.79	192	128.86	313	27	8.63	28	8.95	314	
	楠梓區	1,325	146	11.02	477	36.00	1,656	199	12.02	521	31.46	1,978	
	鼓山區	939	35	3.73	221	23.54	1,125	56	4.98	48	4.27	1,117	
	大寮區	22	3	13.64	2	9.09	21	5	23.81	0	0.00	16	
	鳳山區	581	55	9.47	17	2.93	543	82	15.10	13	2.39	474	

表97 104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	104Q2	104Q3						104Q4				
	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	845	43	5.09	155	18.34	957	153	15.99	455	47.54	1,259
	三峽區	343	70	20.41	0	0.00	273	16	5.86	116	42.49	373
	土城區	289	17	5.88	0	0.00	272	7	2.57	12	4.41	277
	中和區	678	24	3.54	1	0.15	655	36	5.50	21	3.21	640
	永和區	470	16	3.40	7	1.49	461	43	9.33	26	5.64	444
	汐止區	688	146	21.22	7	1.02	549	39	7.10	9	1.64	519
	林口區	1,187	131	11.04	11	0.93	1,067	101	9.47	77	7.22	1,043
	板橋區	1,505	21	1.40	14	0.93	1,498	60	4.01	40	2.67	1,478
	淡水區	1,365	75	5.49	503	36.85	1,793	213	11.88	448	24.99	2,028
	新店區	723	67	9.27	71	9.82	727	78	10.73	62	8.53	711
	新莊區	1,249	63	5.04	149	11.93	1,335	127	9.51	82	6.14	1,290
	樹林區	177	15	8.47	37	20.90	199	16	8.04	9	4.52	192
蘆洲區	401	23	5.74	0	0.00	378	60	15.87	33	8.73	351	
台北市	士林區	307	9	2.93	27	8.79	325	29	8.92	53	16.31	349
	大同區	169	3	1.78	14	8.28	180	7	3.89	0	0.00	173
	大安區	370	57	15.41	15	4.05	328	18	5.49	0	0.00	310
	中山區	496	38	7.66	15	3.02	473	43	9.09	30	6.34	460
	中正區	265	32	12.08	13	4.91	246	11	4.47	2	0.81	237
	內湖區	530	60	11.32	111	20.94	581	61	10.50	0	0.00	520
	文山區	440	48	10.91	23	5.23	415	41	9.88	50	12.05	424
	北投區	589	52	8.83	25	4.24	562	47	8.36	84	14.95	599
	松山區	71	12	16.90	34	47.89	93	8	8.60	0	0.00	85
	信義區	224	6	2.68	7	3.13	225	11	4.89	10	4.44	224
	南港區	289	30	10.38	42	14.53	301	45	14.95	11	3.65	267
萬華區	393	23	5.85	7	1.78	377	19	5.04	10	2.65	368	

表 97(續) 104 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	104Q2 新建餘屋 (待售)住宅 (1)	104Q3					104Q4					
		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	1,056	133	12.59	141	13.35	1,064	112	10.53	185	17.39	1,137
	中壢區	1,375	91	6.62	237	17.24	1,521	137	9.01	226	14.86	1,610
	平鎮區	668	42	6.29	170	25.45	796	53	6.66	170	21.36	913
	桃園區	1,874	170	9.07	134	7.15	1,838	218	11.86	308	16.76	1,928
	楊梅區	237	26	10.97	47	19.83	258	21	8.14	49	18.99	286
	龍潭區	237	31	13.08	2	0.84	208	38	18.27	2	0.96	172
	龜山區	299	20	6.69	14	4.68	293	16	5.46	11	3.75	288
	蘆竹區	361	22	6.09	0	0.00	339	36	10.62	45	13.27	348
台中市	北區	123	6	4.88	5	4.07	122	16	13.11	7	5.74	113
	北屯區	1,130	87	7.70	408	36.11	1,451	115	7.93	274	18.88	1,610
	西區	152	12	7.89	0	0.00	140	9	6.43	2	1.43	133
	西屯區	1,161	50	4.31	197	16.97	1,308	93	7.11	177	13.53	1,392
	南區	363	6	1.65	12	3.31	369	15	4.07	59	15.99	413
	南屯區	377	21	5.57	111	29.44	467	56	11.99	5	1.07	416
	大里區	274	21	7.66	64	23.36	317	19	5.99	37	11.67	335
	太平區	330	15	4.55	7	2.12	322	42	13.04	6	1.86	286
	潭子區	41	4	9.76	3	7.32	40	2	5.00	14	35.00	52
	豐原區	116	11	9.48	28	24.14	133	23	17.29	0	0.00	110
台南市	北區	239	33	13.81	2	0.84	208	23	11.06	4	1.92	189
	安南區	572	63	11.01	59	10.31	568	100	17.61	116	20.42	584
	東區	259	44	16.99	17	6.56	232	27	11.64	4	1.72	209
	南區	80	15	18.75	0	0.00	65	10	15.38	30	46.15	85
	永康區	379	31	8.18	69	18.21	417	28	6.71	34	8.15	423
高雄市	三民區	1,252	14	1.12	1	0.08	1,239	4	0.32	7	0.56	1,242
	小港區	675	75	11.11	60	8.89	660	81	12.27	26	3.94	605
	左營區	1,792	5	0.28	81	4.52	1,868	2	0.11	186	9.96	2,052
	前鎮區	179	20	11.17	34	18.99	193	33	17.10	146	75.65	306
	苓雅區	314	16	5.10	3	0.96	301	25	8.31	86	28.57	362
	楠梓區	1,978	224	11.32	82	4.15	1,836	252	13.73	206	11.22	1,790
	鼓山區	1,117	75	6.71	36	3.22	1,078	90	8.35	265	24.58	1,253
	大寮區	16	1	6.25	0	0.00	15	8	53.33	13	86.67	20
	鳳山區	474	60	12.66	99	20.89	513	60	11.70	128	24.95	581

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98 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者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99 房屋財產資料表

欄位次序	欄位名稱	資料代碼
1	<i>IDN_BAN</i>	身份證號(統一編號)
2	<i>IDN_MK</i>	身份證號註記
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100 核定稅籍資料表

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

2. 家戶持有「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 98「低度使用(用電)住宅清冊」，透過房屋稅籍號碼欄位(HOU_LOSN)與表 99 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 99「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) 103 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

研究團隊於 105 年 12 月份前往財政部財政資訊中心監控室分析數據。研究團隊將本案產製之「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 101 為 99-104 年度(共 6 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%。

表101 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)				未比對成功 資料筆數 (1)-(4)
		公、私法人 (2)	自然人 (3)	總計 (2)+(3)=(4)	比對率(%) (4)/(1)	
99 年度	6,671,404	85,796	6,416,859	6,502,655	97.5	168,749
100 年度	6,534,386	93,217	6,414,630	6,507,847	99.6	26,539
101 年度	6,860,456	96,461	6,578,778	6,675,239	97.3	185,217
102 年度	6,976,340	94,486	6,644,367	6,738,853	96.6	237,487
103 年度	7,087,914	97,759	6,794,631	6,892,390	97.2	195,524
104 年度	7,223,064	108,412	6,922,458	7,030,870	97.3	192,194

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 102 為 99-104 年度六都自然人持有「住宅」人數統計表。

表102 99-104 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)	
99 年度													
全國	4,560,064	85.21	630,667	11.78	109,921	2.05	29,248	0.55	10,474	0.20	11,372	0.21	5,351,746
新北市	945,817	88.73	94,145	8.83	16,619	1.56	5,230	0.49	1,983	0.19	2,193	0.21	1,065,987
台北市	560,004	87.24	64,851	10.10	11,271	1.76	3,337	0.52	1,213	0.19	1,259	0.20	641,935
台中市	594,962	87.24	68,667	10.07	11,863	1.74	3,366	0.49	1,261	0.18	1,885	0.28	682,004
台南市	394,773	88.57	42,308	9.49	6,253	1.40	1,349	0.30	527	0.12	530	0.12	445,740
高雄市	637,226	88.49	69,040	9.59	9,828	1.36	2,423	0.34	793	0.11	827	0.11	720,137
其餘縣市	1,427,282	79.47	291,656	16.24	54,087	3.01	13,543	0.75	4,697	0.26	4,678	0.26	1,795,943
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
台北市	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
台中市	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
台南市	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
台北市	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
台中市	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
台南市	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
台北市	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
台中市	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
台南市	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
台北市	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
台中市	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
台南市	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
台北市	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
台中市	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
台南市	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

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

100-104 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 103、表 104 所示，表 103 的統計單位為人，表 104 則為比例計算結果。

參考 104 年度統計結果(表 103)，全國持有 1 宅住宅的自然人共計 4,458,663 人，當中屬低度使用(用電)住宅者 386,392 人，比例約為 7.97%(386,392/4,458,663)；100-104 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 $100\% - 7.97\% = 92.03\%$)。

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 104 年度統計結果，一自然人持有 5 住宅者共計 11,841 人，當中 5 宅皆非低度使用(用電)住宅者 5,827 人，比例為 49.21%(5,827/11,841=49.21%)；反之，5 宅中至少 1 宅為低度使用(用電)住宅者共計 6,014 人(11,841-5,827=6,014)，比例高達 50.79%(6,014/11,841=50.79%)。

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 3,442 人(比例：29.07%)；有 2 宅為低度使用(用電)住宅者共計 1,623 人(比例：13.71%)；有 3 宅為低度使用(用電)住宅者共計 624 人(比例：5.27%)；有 4 宅為低度使用(用電)住宅者共計 260 人(比例：2.20%)；5 宅皆為低度使用(用電)住宅者共計 65 人(比例：0.55%)。

比較 100-104 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103 100-104 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	

資料來源：本研究案自行整理

表104 100-104 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	

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

目前，本案最細緻之空間分析尺度為鄉鎮市區，由於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低區外，尚有橫跨不同行政區之問題。據此，目前最細緻之空間分析尺度產製之數據分析結果仍有不足，「鄉鎮市區」空間分析尺度無法呈現整體開發地區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅的現況。

本期研究案執行期間，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，經研究團隊以門牌地址與低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料連結，與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，可掌握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、分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

本期研究案針對：淡海新市鎮、淡水(竹圍)都市計畫地區、淡水都市計畫地區、三峽北大特區、新板橋車站特定專用區、新莊副都市中心市地重劃區、新莊頭前市地重劃區、林口新市鎮(住宅區部分)、高速鐵路桃園站(青埔)特定地區、新竹縣斗崙都市計畫地區、新竹竹北都市計畫地區、高速鐵路新竹站(六家)特定地區、台中市第七期市地重劃區、高雄市凹子底農業區(農十六)與高雄市美術館特區共計 15 個整體開發及週邊地區分析低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況，表 105 為上述 15 個整體開發及週邊地區名稱與所屬行政區彙整表。

表105 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、桃園縣龜山鄉
9	高速鐵路桃園站(青埔)特定地區	桃園縣大園鄉、桃園縣中壢市
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	台中市第七期市地重劃區	台中市西屯區、台中市南屯區
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

研究團隊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 50、51、52 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，研究團隊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 51(5)。

(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50 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；台中市、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51 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；台中市、高雄市政府地政局；新竹縣政府；交通部高速鐵路工程局

(8).台中市第七期市地重劃區



(9).凹子底(農十六)、美術館區



圖52 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；台中市、高雄市政府地政局；新竹縣政府；交通部高速鐵路工程局

(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，得分析住宅之作落點位與低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅之作落點位。
2. 將選定分析之整體開發及週邊地區，以 GIS 軟體繪製出來，再將分析範圍內之住宅、低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅圈選出來。
3. 計算整體開發及週邊地區內低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資訊。

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) 本案整體開發及週邊地區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據結果

下表為 104 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 6.66%，低於新莊副都市中心市地重劃區的 34.7%、新莊頭前市地重劃區的 30.7%；中壢區、大園區低度使用(用電)住宅比率為 12.06%、13.15%，低於高速鐵路桃園站(青埔)特定區的 56.7%；淡水區低度使用(用電)住宅比率為 14.11% 低於淡海新市鎮的 27.6%)。

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」、「高雄市凹子底農業區(農十六)」、「高雄市美術館區」與「淡海新市鎮」，低度使用(用電)住宅比率分別為 68.7%、62.0%、55.0% 與 52.0%。

新建餘屋(待售)住宅部分宅數較高的有「淡海新市鎮」、「林口新市鎮」與「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」，分別為 1,456 宅、1,152 宅與 943 宅。比率部分則以「高雄市美術館區」最高，為 24.8%，其次是「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」與「台中市第七期市地重劃區」較高，分別為 19.7% 與 16.4%。

表106 104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

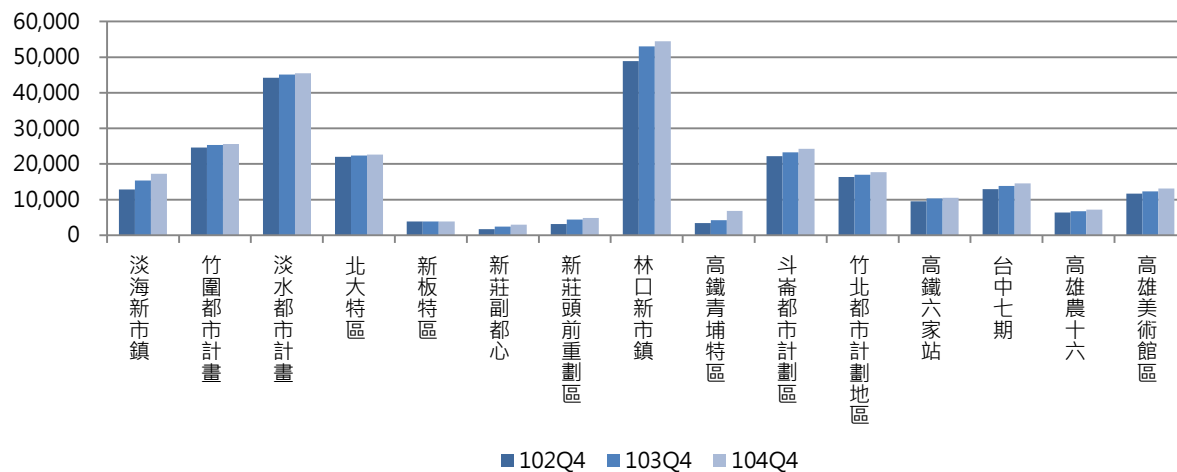
序號	整體開發及週邊地區	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	房屋稅籍 住宅類數量 (5年內) (2)	低度使用 (用電)住宅 宅數 (3)	低度使用 (用電)住宅 比率 (%) (3)/(1)	低度使用 (用電)住宅 宅數 (5年內) (4)	低度使用 (用電)住宅 比率 (5年內) (%) (4)/(2)	新建餘屋 (待售)住宅 宅數 (5年內) (5)	新建餘屋 (待售)住宅 比率 (%) (5)/(2)	所屬行政區 低度使用(用電)住宅 比率(%) (104年度11、12月份)
1	淡海新市鎮	17,251	9,719	4,767	27.6	3,729	38.4	1,456	15.0	
2	淡水竹圍都市計畫	25,612	2,349	2,779	10.9	726	30.9	284	12.1	(淡水區)14.11
3	淡水都市計畫	45,512	1,917	4,978	10.9	620	32.4	52	2.7	
4	三峽北大特區	22,646	3,293	2,253	10.0	813	24.7	372	11.3	(樹林區)6.30 (三峽區)10.29
5	新板橋車站特定專用區	3,876	767	505	13.0	211	27.5	83	10.8	(板橋區)5.75
6	新莊副都市中心市地重劃區	2,953	1,833	1,025	34.7	953	52.0	240	13.1	(新莊區)6.66
7	新莊頭前市地重劃區	4,847	4,726	1,486	30.7	1,476	31.2	753	15.9	
8	林口新市鎮	54,449	9,327	7,197	13.2	3,372	36.2	1,152	12.4	(林口區)14.17 (龜山區)8.93
9	高速鐵路桃園站(青埔)特定區	6,839	4,778	3,876	56.7	3,283	68.7	943	19.7	(大園區)13.15 (中壢區)12.06
10	新竹縣斗崙都市計畫區	24,236	5,312	2,826	11.7	1,419	26.7	808	15.2	
11	新竹縣竹北都市計畫地區	17,672	2,516	1,761	10.0	826	32.8	303	12.0	(竹北市)11.37
12	高速鐵路新竹站(六家)特定區	10,555	4,130	1,470	13.9	930	22.5	548	13.3	
13	台中市第七期市地重劃區	14,563	3,754	2,425	16.7	1,203	32.1	616	16.4	(西屯區)10.77 (南屯區)8.57
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	7,200	1,425	1,373	19.1	884	62.0	207	14.5	(鼓山區)13.06
15	高雄市美術館區	13,168	2,729	2,375	18.0	1,501	55.0	676	24.8	
	總計	271,379	58,575	41,096	15.1	21,946	37.5	8,493	14.5	

資料來源：本研究案自行整理

(二) 102-104 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

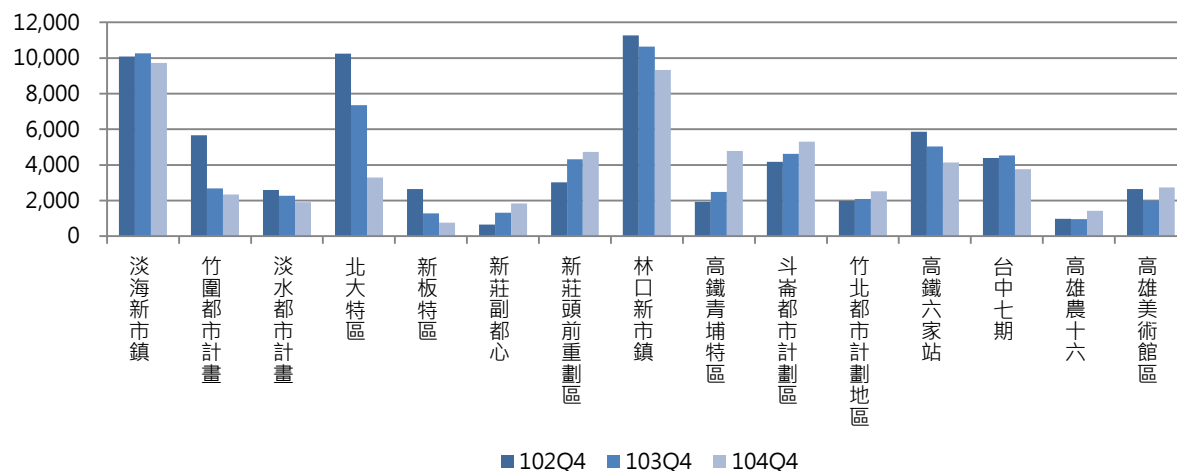
1. 房屋稅籍住宅類量(宅數)

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



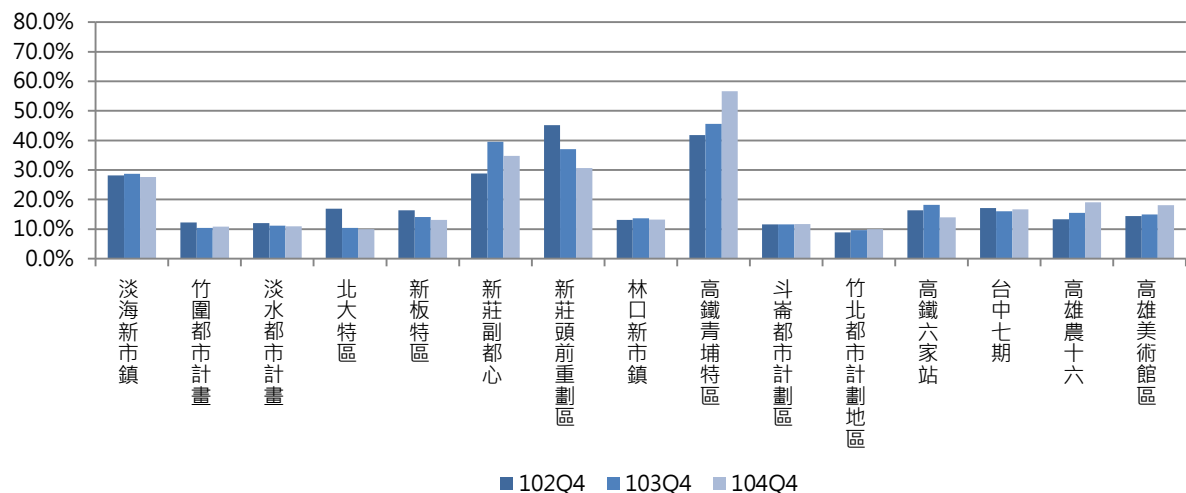
2. 房屋稅籍住宅類量(5 年內)(宅數)

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



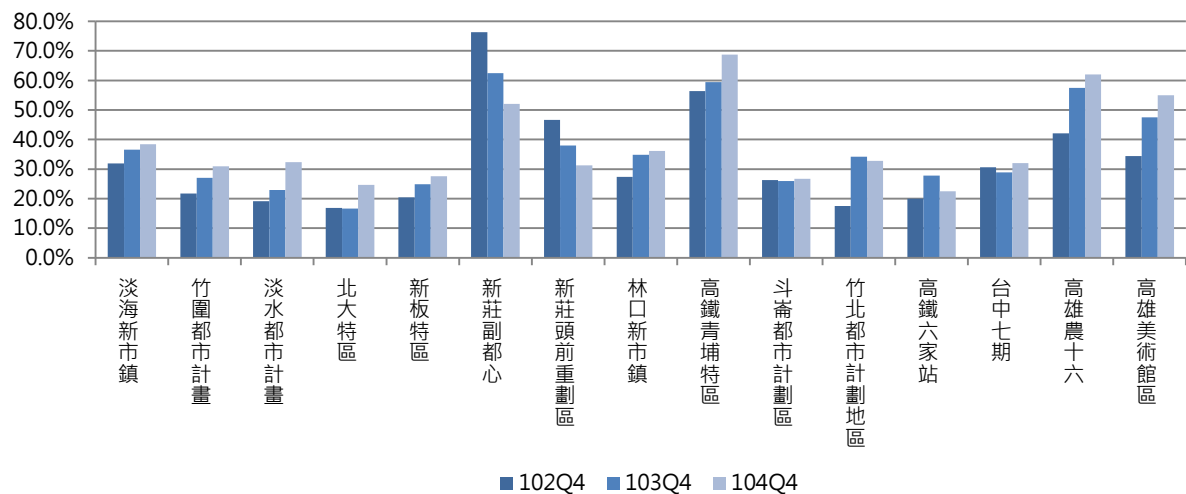
3.低度使用(用電)住宅(比例)

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



4.低度使用(用電)住宅(5年內)(比例)

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



5. 新建餘屋(待售)住宅(宅數、比例)

表 107 104Q1-104Q4 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 (5 年內)	104Q1 新建餘屋		104Q2 新建餘屋		104Q3 新建餘屋		104Q4 新建餘屋	
		宅數 (1)	宅數 (2)	(%) (2)/(1)	宅數 (3)	(%) (3)/(1)	宅數 (4)	(%) (4)/(1)	宅數 (5)	(%) (5)/(1)
1	淡海新市鎮	9,719	665	6.8	722	7.4	1,158	11.9	1,456	15.0
2	淡水竹圍都市計畫	2,349	308	13.1	307	13.1	309	13.2	284	12.1
3	淡水都市計畫	1,917	47	2.5	53	2.8	52	2.7	52	2.7
4	三峽北大特區	3,293	322	9.8	297	9.0	307	9.3	372	11.3
5	新板橋車站特定專用區	767	99	12.9	94	12.3	93	12.1	83	10.8
6	新莊副都市中心市地重劃區	1,833	233	12.7	239	13.0	232	12.7	240	13.1
7	新莊頭前市地重劃區	4,726	665	14.1	706	14.9	782	16.5	753	15.9
8	林口新市鎮	9,327	1,222	13.1	1,283	13.8	1,172	12.6	1,152	12.4
9	高速鐵路桃園站特定區	4,778	688	14.4	770	16.1	845	17.7	943	19.7
10	新竹縣斗崙都市計劃區	5,312	580	10.9	657	12.4	797	15.0	808	15.2
11	新竹縣竹北都市計劃地區	2,516	95	3.8	202	8.0	200	7.9	303	12.0
12	高速鐵路新竹站特定區	4,130	606	14.7	552	13.4	538	13.0	548	13.3
13	台中市第七期市地重劃區	3,754	419	11.2	392	10.4	522	13.9	616	16.4
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	1,425	244	17.1	235	16.5	224	15.7	207	14.5
15	高雄市美術館區	2,729	642	23.5	656	24.0	638	23.4	676	24.8
	總計	58,575	6,835	11.7	7,165	12.2	7,869	13.4	8,493	14.5

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

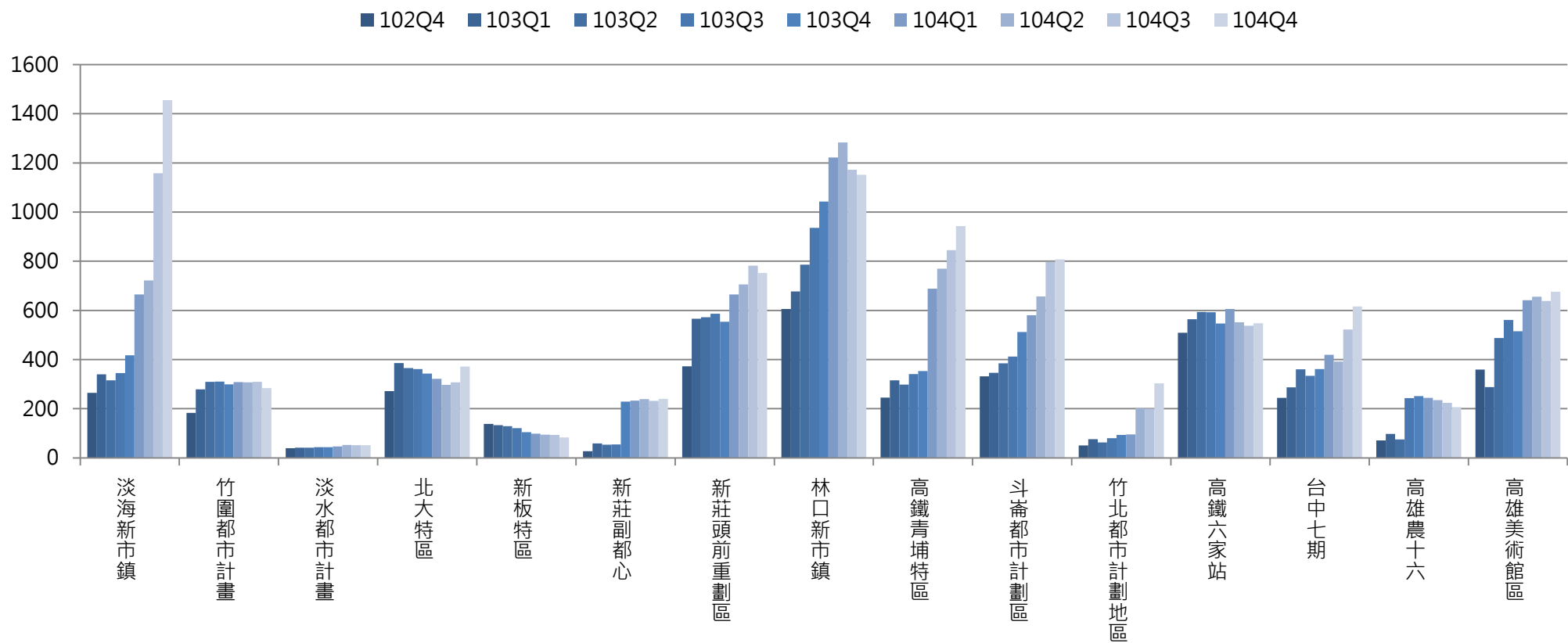


圖53 102Q4-104Q4 新建餘屋(待售)住宅數長條圖

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 108 為 104 年度第 4 季房屋稅籍資料、104 年度第 4 季戶役政資料、104 年度第 4 季住宅資料(有用電資訊)與 104 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅資料人數、地址數量彙整。

由表 108 數據分析結果發現，104 年度第 4 季房屋稅籍資料中地址數量為 10,030,158 筆，其中符合住宅定義者(住宅面積占總面積大於 0.5)8,338,603 筆。

表108 104 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(104 年度第 4 季)	10,030,158	8,338,603	
	人數	地址數 (設籍)	
戶役政資料(104 年度第 4 季)	23,497,048	6,785,485	
住宅資料(有用電資訊)(104 年度第 4 季)		7,223,064	
新建餘屋(待售)住宅(104 年度第 4 季)		55,586	
與戶役政資料勾稽完成			
住宅資料(有用電、設籍資訊)		5,473,346	75.78
新建餘屋(待售)住宅(有設籍資訊)		13,073	23.52

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

研究團隊分別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 108 數據，104 年度第 4 季具有用電資訊之

7,223,064 筆住宅資料中，有人設籍者 5,473,346 筆(設籍比率為 75.78%)，無人設籍者 1,749,718 筆(比率為 24.22%)。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 109 為分析結果。

表 109 數據發現，有設籍住宅低度使用(用電)住宅比例為 6.98%，較 104 年度全國低度使用(用電)住宅比例(10.35%)約低 4 個百分點；而無設籍住宅低度使用(用電)住宅比例為 20.97%，高出全國水準。

表109 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	7,223,064	10.35
台電、稅籍、戶役政勾稽成功(有設籍住宅)	5,473,346	6.98
台電、稅籍、戶役政未勾稽成功(無設籍住宅)	1,749,718	20.97

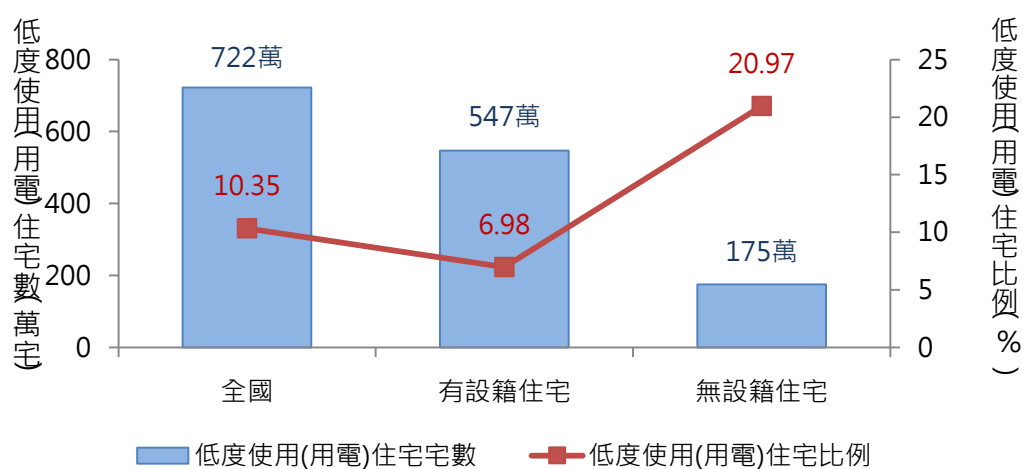


圖54 是否設籍住宅低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

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 108 數據，104 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅為 55,586 宅，經與 104 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 13,073 宅(設籍率為 23.52%)，無人設籍者 42,513 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 110 所示：

由表 110 數據發現，有人設籍者以屋齡 3 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，其次是自然人持有部分。

表110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	3,796	上市上櫃建設公司	400
屋齡 1 - 2 年(含)	2,627	非上市上櫃建設公司	10,710
屋齡 2 - 3 年(含)	3,871	建築相關產業	524
屋齡 3 - 4 年(含)	1,528	自然人	1,186
屋齡 4 - 5 年(含)	1,251	其他私法人	253
總計	13,073	總計	13,073
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	21,889	上市上櫃建設公司	2,175
屋齡 1 - 2 年(含)	10,784	非上市上櫃建設公司	34,303
屋齡 2 - 3 年(含)	5,367	建築相關產業	1,092
屋齡 3 - 4 年(含)	2,091	自然人	3,372
屋齡 4 - 5 年(含)	2,382	其他私法人	1,571
總計	42,513	總計	42,513

資料來源：本研究案自行整理

第七章 研擬將低度使用(用電)住宅導入住宅租賃市場之策略與建議

策略一、以低度使用(用電)住宅資料協助包租代管政策推動

(一) 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，約佔同一時期房屋稅籍住宅類數量之 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：房價所得比相對較高的地區房價相對較高，購屋負擔大，傾向租屋之意願相對較強。
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，建議可以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，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
 - (1) 屋齡不可過新、過舊(屋齡介於 5 至 50 年間)-104 年度數據統計約 50 萬宅
 - (2) 面積適中(面積小於 40 坪以下)- 104 年度數據統計約 40 萬宅
 - (3) 無安全疑慮(構造別為鋼筋鋼骨、加強磚造)- 104 年度數據統計約 62 萬宅
 - (4) 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

本案目前已分析當期、長期(連續低度使用 12 個月)低度使用(用電)住宅數據，研究團隊嘗試進一步延長連續低度使用期間達，即計算連續 1 年、連續 2 年低度使用(用電)住宅之數量與住宅屬性。

以 104 年底為基準，分別計算連續低度使用 1 年與 2 年之低度使用(用電)住宅宅數，下表 111 為分析結果，表 112 則為六都主要鄉鎮市區連續低度用電 2 年之住宅依總樓層、面積、屋齡、構造別區分統計結果。

分析結果顯示，104 年底之 86.26 萬宅低度使用(用電)住宅中，有 39%(約 33.6 萬宅)已連續低度使用(用電)2 年，即自 103 年 1 月份起即為低度使用(用電)之狀態。

在該 33.6 萬宅中約 6 成位於六都行政區中(約 21.2 萬宅)，當中又有約 15 萬宅位於六都人口數超過 10 萬人之鄉鎮市區中。

表111 不同連續低度使用(用電)時間低度使用(用電)住宅數統計結果

縣市 / 鄉鎮市區	低度 宅數 104 年 (1)	自 104 年 12 月起往前回溯連續低度使用(用電)期間			
		連續 1 年		連續 2 年	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)
新北市	118,713	76,055	64.07	46,288	38.99
台北市	63,890	37,965	59.42	23,704	37.10
桃園市	89,543	59,216	66.13	30,060	33.57
台中市	97,887	64,095	65.48	37,479	38.29
台南市	67,117	47,391	70.61	27,451	40.90
高雄市	111,101	79,353	71.42	47,415	42.68
六都合計	548,251	364,075	66.41	212,397	38.74
六都合計(主要鄉鎮市區)	398,387	230,949	57.97	150,970	37.90
其他縣市合計	314,431	224,635	71.44	123,913	39.41
全國	862,682	588,710	68.24	336,310	38.98

資料來源：本研究案自行整理

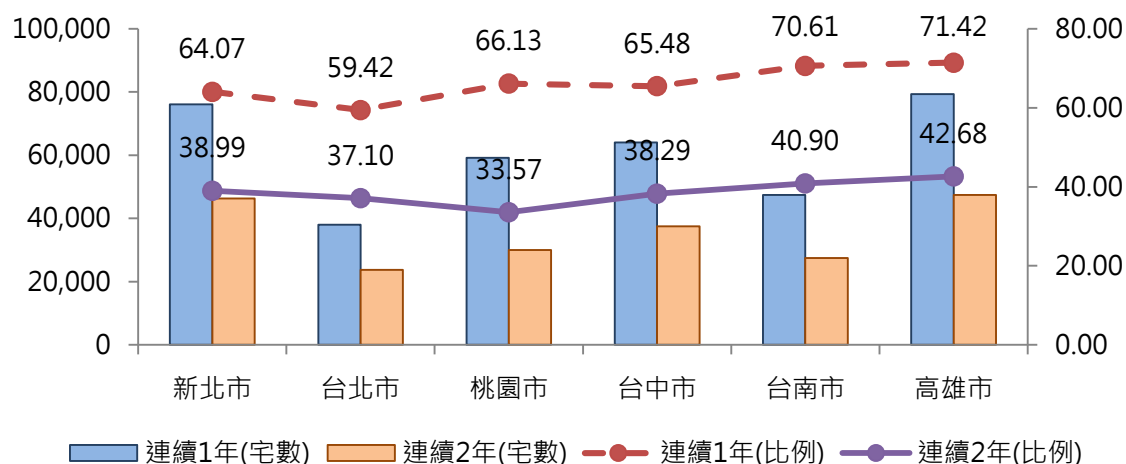


圖55 六都連續低度使用1年、2年宅數、比例分布

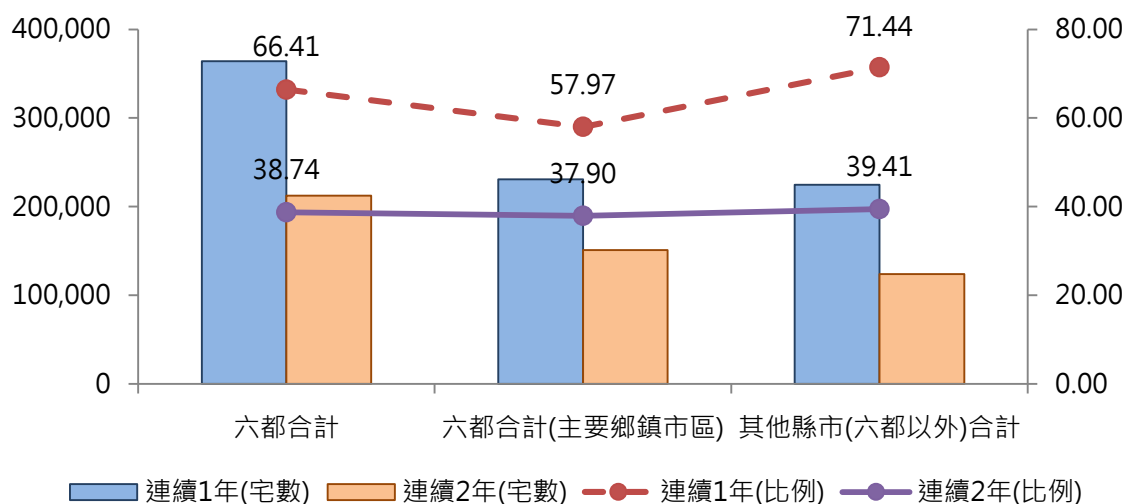


圖56 六都、六都主要鄉鎮市區、六都以外鄉鎮市區連續低度使用1年、2年宅數、比例分布

進一步分析該15萬宅連續低度使用長達2年且位於六都人口數超過10萬人之鄉鎮市區中之住宅屬性(表112)，整體而言多屬4、5樓層住宅為主，台北市比例較高為36.1%，桃園市部分則以6-12樓、13樓以上比例較高。

面積部分比20-40坪為主，屋齡部分則以屋齡31年以上比例最高，為36.7%，其次是屋齡5年以下者為17.6%；構造別則以鋼筋或鋼骨造之住宅為主，比例為80.2%。

表112 六都主要鄉鎮市區連續低度用電 2 年低度使用(用電)住宅依總樓層、面積、屋齡、構造別區分統計結果

六都主要鄉鎮市區連續低度用電 2 年之低度使用(用電)住宅依總樓層區分統計											
縣市	樓層填寫不明確		3 樓以下		4、5 樓		6-12 樓		13 樓以上		總計
	宅數	%	宅數	%	宅數	%	宅數	%	宅數	%	宅數
新北市	10,964	30.3	864	2.4	3,838	10.6	6,595	18.2	13,909	38.5	36,170
台北市	0	0.0	3,572	15.1	8,566	36.1	7,526	31.7	4,040	17.0	23,704
桃園市	7,449	28.5	2,665	10.2	4,045	15.5	5,111	19.5	6,904	26.4	26,174
台中市	6,468	27.3	3,004	12.7	4,925	20.8	4,282	18.1	4,988	21.1	23,667
台南市	3,922	35.4	2,347	21.2	2,758	24.9	1,237	11.2	800	7.2	11,064
高雄市	11,281	37.4	2,486	8.2	7,074	23.4	2,775	9.2	6,575	21.8	30,191
合計	40,084	26.6	14,938	9.9	31,206	20.7	27,526	18.2	37,216	24.7	150,970
六都主要鄉鎮市區連續低度用電 2 年之低度使用(用電)住宅依面積區分統計											
縣市	20 坪(含)以下		20-40 坪(含)		40-60 坪(含)		60-100 坪(含)		100 坪以上		總計
	宅數	%	宅數	%	宅數	%	宅數	%	宅數	%	宅數
新北市	5,957	16.5	15,582	43.1	7,380	20.4	5,038	13.9	2,213	6.1	36,170
台北市	6,561	27.7	10,141	42.8	3,469	14.6	2,559	10.8	974	4.1	23,704
桃園市	3,460	13.2	10,266	39.2	6,838	26.1	4,378	16.7	1,232	4.7	26,174
台中市	3,716	15.7	6,303	26.6	5,843	24.7	5,799	24.5	2,006	8.5	23,667
台南市	1,724	15.6	2,937	26.5	3,037	27.4	2,704	24.4	662	6.0	11,064
高雄市	3,332	11.0	11,463	38.0	7,489	24.8	6,280	20.8	1,627	5.4	30,191
合計	24,750	16.4	56,692	37.6	34,056	22.6	26,758	17.7	8,714	5.8	150,970
六都主要鄉鎮市區連續低度用電 2 年之低度使用(用電)住宅依屋齡區分統計											
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		總計
	宅數	%	宅數	%	宅數	%	宅數	%	宅數	%	宅數
新北市	9,764	27.0	3,921	10.8	5,430	15.0	5,737	15.9	11,318	31.3	36,170
台北市	3,690	15.6	1,873	7.9	1,911	8.1	2,702	11.4	13,528	57.1	23,704
桃園市	5,272	20.1	1,767	6.8	5,433	20.8	6,022	23.0	7,680	29.3	26,174
台中市	2,924	12.4	2,245	9.5	4,446	18.8	7,405	31.3	6,647	28.1	23,667
台南市	705	6.4	554	5.0	2,082	18.8	3,556	32.1	4,167	37.7	11,064
高雄市	4,180	13.8	2,046	6.8	4,377	14.5	7,572	25.1	12,016	39.8	30,191
合計	26,535	17.6	12,406	8.2	23,679	15.7	32,994	21.9	55,356	36.7	150,970
六都主要鄉鎮市區連續低度用電 2 年之低度使用(用電)住宅依構造別區分統計											
縣市	鋼筋或鋼骨造		加強磚造		鋼鐵造		木竹土石造		總計		
	宅數	%	宅數	%	宅數	%	宅數	%	宅數	%	
新北市	32,527	89.9	2,319	6.4	63	0.2	1,261	3.5	36,170		
台北市	19,416	81.9	2,860	12.1	55	0.2	1,373	5.8	23,704		
桃園市	19,908	76.1	4,515	17.2	227	0.9	1,524	5.8	26,174		
台中市	18,402	77.8	3,058	12.9	699	3.0	1,508	6.4	23,667		
台南市	7,210	65.2	2,023	18.3	712	6.4	1,119	10.1	11,064		
高雄市	23,676	78.4	4,423	14.7	356	1.2	1,736	5.8	30,191		
合計	121,139	80.2	19,198	12.7	2,112	1.4	8,521	5.6	150,970		

資料來源：本研究案自行整理

若加入「合適作為出租住宅之房屋特性」後，即同時符合：

- 屋齡介於 5 至 50 年間、
- 面積小於 40 坪以下、
- 構造別為鋼筋鋼骨、加強磚造者、

經上述條件篩選後，六都主要鄉鎮市區中連續低度使用 1 年宅數約 10.9 萬宅，連續低度使用 2 年宅數約 7.3 萬宅。

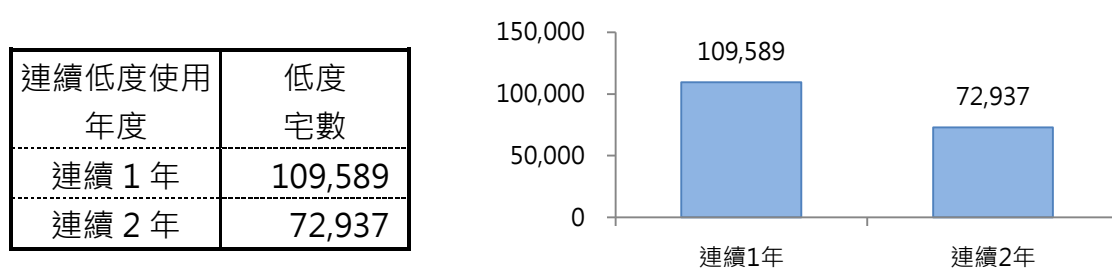


圖57 六都主要鄉鎮市區不同連續低度使用年度符合屋齡介於 5 至 50 年間、面積小於 40 坪以下、構造別為鋼筋鋼骨、加強磚造者宅數統計結果。

資料來源：本研究案自行整理

(二) 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。

策略二、鼓勵現有房東參加包租代管方案轉租給弱勢家戶

(一) 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。隨近年來房價高漲，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。
3. 以租金支出作為所得稅扣除額者數量相對較少之可能原因為：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。
4. 房東申報「房屋租賃所得」者少，估計僅占整體住宅租賃市場的 10%。

表 113 為財政部賦稅署提供，其計算基礎為「綜合所得稅結算申報書」記載內容，由於綜合所得稅結算申報書之納稅義務人為個人，故房東身為個人(非法人)。

表 113 中數據顯示，100-103 年個人房東申報房屋租賃所得筆數為 60 萬筆至 76 萬筆，在全體個人房東有申報房屋租賃所得案件中，又可依房客身分區分成營利事業、執行業務者或個人。表 113 第 3、4 欄為「申報房屋租賃所得筆數中是否填寫繳交單位統一編號」，該欄有統一編號者表示房客身為營利事業或執行業務者，一般而言，營利事業、執行業務者承租之房屋，絕大多數應屬店面、辦公使用而非住宅使用，而這個部分約佔全體個人房東有申報房屋租賃所得筆數的 85%-88%。

倘若假定剩餘 15%-12%的房客承租的房屋均作住

宅使用，數量約為 8.8 萬至 9 萬筆，此為有申報房屋租賃所得房東房客身分皆為個人的數量，再依 99 年度人口及住宅普查(行政院主計總處)數據：「以租用為住宅」之家戶數為 808,104 戶，合理估算得：有申報房屋租賃所得之個人房東約占整體住宅租賃市場的 1 成(約 10%-11%；8.8 萬/80.8 萬、9 萬/80.8 萬)。

表113 100-103 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：內政部營建署；財政部賦稅署產製(綜合所得稅結算申報書建檔(IRC)系統)。

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

(二) 立法與定期公布資料建議

1. 請內政部訂定租賃住宅專法，要求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有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。

策略三、如何透過社會福利與住宅主管機關合作，以有效協助弱勢家戶取得租金補貼等住宅補貼資源

(一) 租金補貼未能有效補貼至最弱勢家戶現況說明

1. 全國無自有住宅的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。下表 114 為 104 年度數據統計結果。

依 104 年度資料顯示，全國低收入戶共計 14.6 萬戶，當中無自有住宅者 10.3 萬戶，低收入戶申請租金補貼者 1.4 萬戶，約佔全國無自有住宅低收入戶的 14.15%。14,666 戶符合低收入戶資格之租金補貼申請戶中核准戶共計 14,003 戶，約佔全體無自有住宅低收入戶的 13.51%。

104 年租金補貼申請戶數為 48,195 戶，當中具低收入戶資格者 14,666 戶，佔全體租金補貼申請戶之 30.43%。租金補貼核准戶為 43,939 戶，當中具低收入戶資格者 14,003 戶，佔全體租金補貼核准戶之 31.87%。

依租金補貼政策之評點制度，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。



圖 58 低收入戶(無自有住宅)租金補貼申請、核准戶數占全體申請、核准比例分布圖

但從表 114 數據得知，多數無自有住宅的低收入戶並未申請租金補貼(僅 14.15%前往申請租金補貼)，同時也表示現在領有租金補貼對象並非最弱勢的家戶。

表114 104 年主要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

行政區 / 數據 項目	租金補貼 ^{註2}		低收入戶			租金補貼(符合低收入戶資格者)					
	申請 (104年) 戶數 (1)	核准 (104年) 戶數 (2)	低收入戶 (104年) 戶數 (3)	擁有自用 住宅比例 (102年) % (4)	無自有住 宅低收入 戶數 ^{註1} 戶數 (5)	申請			核准		
						戶數 (104年) (6)	占租金補 貼申請戶 比例 % (6)/(1)	占無自有 住宅低收 入戶比例 % (6)/(5)	戶數 (104年) (7)	占租金補 貼核准戶 比例 % (7)/(2)	占無自有 住宅低收 入戶比例 % (7)/(5)
全國	48,195	43,939	146,379	29.17	103,680	14,666	30.43	14.15	14,003	31.87	13.51
新北市	11,008	9,120	21,988	20.24	17,538	3,196	29.03	18.22	2,893	31.72	16.50
台北市	7,281	6,738	20,945	13.40	18,138	3,319	45.58	18.30	3,182	47.22	17.54
台中市	4,745	4,449	16,086	27.08	11,730	1,237	26.07	10.55	1,211	27.22	10.32
台南市	3,474	3,169	10,203	33.44	6,791	1,034	29.76	15.23	1,005	31.71	14.80
高雄市	8,213	7,851	22,811	32.30	15,443	2,683	32.67	17.37	2,617	33.33	16.95

註 1：無自有住宅之低收入家戶估計值 = 104 年底低收入戶數 X 低收入戶之無自有住宅比率

其中：104 年底低收入戶數：衛生福利部統計處，網址：http://www.mohw.gov.tw/CHT/DOS-/Statistic.aspx?f_list_no=312&fod_list_no=4177；低收入戶之無自有住宅比率：中華民國 102 年低收入戶及中低收入戶生活狀況調查報告研究成果；衛生福利部。

註 2：租金補貼申請、核准家戶戶數：「104 年度整合住宅補貼資源實施方案租金補貼申請戶數、核准戶數-按身分及性別年報表」；住宅統計彙報；內政部營建署。

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。彙整過去經驗推測可能的狀況為：

- (1) 不知道有租金補貼：後續應主動通知，並協助申請租金補貼。
- (2) 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。
- (3) 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。

- (4) 誤以為申請租金補貼會違法社會救助法第 8 條規定上限⁴：後續應請主管機關確認救助總金額上限之認定方式。

(二) 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. 透過內政部、衛福部、財政部合作，產製符合申請租金補貼資格的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、以及住宅法中第四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。

- (1) 建議由內政部、衛福部、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

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。以台北市為例，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系統可以判斷領了多少社政類補貼。

住資格之弱勢家戶條件，將由衛福部之「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。

(2) 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115 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
衛福部	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

資料來源：本案自行整理

2. 請內政部、衛福部合作，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

依據住宅法第四十條規範，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。

建議內政部與衛福部合作，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。

策略四、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

(一) 商業型「以房養老」貸款說明

自 104 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 65 歲(目前降至 60 歲)，有房子即可申請。

根據金管會統計，105 年 1 月全市場放款件數僅 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(合庫、台企銀、土銀、華南銀、台灣銀、第一銀)與四民營銀行(中信銀、台新金、新光金、高雄銀行)開放辦理)。

截至 105 年 11 月統計，國內以房養老承辦成績前三名：合作金庫銀行(492 件)、土地銀行(324 件)、華南銀行(255 件)共計 1,071 件⁵。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。

(二) 透過與金管會、銀行體系座談瞭解結合「以房養老」與「空屋活化」的可行性

目前十家銀行正推行「以房養老」貸款商品，建議可由內政部邀請金管會與八家銀行辦理座談，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，進一步研究透過與金管會、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

⁵ 資料來源：中時電子報；網址：<http://www.chinatimes.com/newspapers/20170104000407-260110>。

「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。

策略五、參考新北市、台北市作法，將與長者共居、換居之作法納入現行包租代管政策中，擴大包租代管政策服務範圍

(一) 「2017 青銀共生計畫」(新北市)

新北市政府推動「2017 青銀共生計畫」以解決「獨居老人」、「長者居住在無電梯公寓行動受限」與「長者進入長照安養體系後遺留之資產處理問題」。目前規劃「青銀共居」、「青銀換居」、「安心安養」三種方案：

1. 青銀共居部分：無房產之長者可選擇社會住宅青銀共居方案，透過入住社會住宅、與青年共居滿足空巢獨居的陪伴需求。至於有多間房產之長者可將多餘閒置之住宅循包租代管模式轉租給青年或弱勢家戶。
2. 青銀換居部分：行動不便之長者透過換居入住較合適之住宅(有電梯者)產生之閒置住宅可循包租代管模式轉租給青年或弱勢家戶。
3. 安心安養部分：長者入住安養中心後產生之閒置住宅可循包租代管模式轉租給青年或弱勢家戶。



圖59 「2017 青銀共生計畫(新北市)」運作示意圖

(二) 「愛屋換吉屋」(台北市)

台北市政府提出之實驗計畫，針對申辦以房養老的長者換租公宅後，閒置之原有居所經政府修繕後利用包租代管方案供弱勢家戶承租使用。

1. 申辦以房養老不動產逆向抵押貸款之長者換租公宅者，原房屋提供政府包租代管
2. 老屋由政府提供修繕補助後進行包租代管，提供弱勢家戶居住使用
3. 長者透過以房養老，每月領取生活費

策略六、制定租賃專法保障房客權益與提高房客稅賦減

免之優惠

除了訂定租賃住宅專法保護房客外，尚可以提高稅賦優惠方式鼓勵租屋。

- (一) 「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。

現行所得稅申報過程中，自用住宅購屋借款利息享有 30 萬元/戶之列舉扣除額，租金支出部分則享有 12 萬元/戶之列舉扣除額，建議可「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。

- (二) 於綜合所得稅申報過程將租金支出項目由現行之列舉扣除額項目移入特別扣除額中

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。

為使以標準扣除額方式申報之家戶享有此項稅賦減免，可將租金支出項由列舉扣除額移至特別扣除額中，與薪資所得、身心障礙、儲蓄投資、教育學費、幼兒學前、財產交易損失為同一位階之稅賦優惠項目。

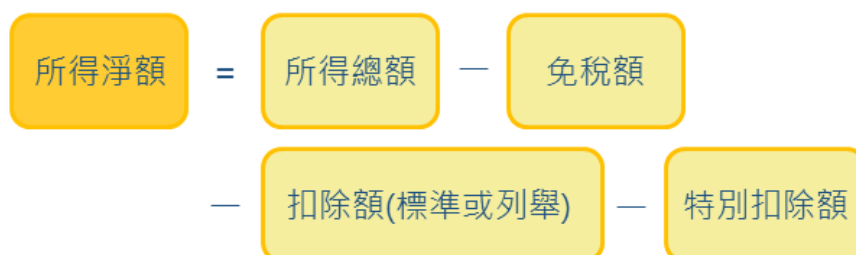


圖61 綜合所得稅申報過程所得淨額計算方式

第八章 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據發布機制與內容

第一節 研究成果對外發布機制

本案研究團隊分別自 97 年、98 年起協助內政部營建署推動 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」委託服務案與 101-104 年「低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案之執行。截至 104 年度專案止，已產製 97 年度至 104 年度(共 8 年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第二季至 104 年度第四季(共 23 季)新建餘屋(待售)住宅統計資訊。

研究團隊認為，歷經前四年期之「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案與三年期之「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案與 101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案研究分析，在具備有效產製穩定、合理之「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」相關資訊後，定期產製、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 日循署內記者會對外發布研究成果。

104 年度研究案則於 105 年 10 月 12 日直接上傳 104 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅、104 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅至內政部不動產資訊平台。

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、戶役政資料五種。

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，每年發布一次，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台」對外發布研究成果

本研究案自 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 104 年度研究案為止，共計 4 次對外發布研究成果。

對外發布內容為：專案執行年度之全國、鄉鎮市區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據資訊外，尚提供統計資訊簡冊電子檔供各界下載使用。

(一) 統計資訊簡冊

研究成果對外發布前，研究團隊皆編制當年度之「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。

資訊使用者可於內政部不動產資訊平臺網站下載 pdf 格式之電子文件。

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62 統計資訊簡冊(105年10月出刊)

內政部不動產資訊平臺網址：<http://pip.moi.gov.tw>

(二) 內政部不動產資訊平台

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 63 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。

「低度及待售住宅頁籤」可由網頁左側「住宅統計」中「政府機關資訊」進入外，亦可由重要主題提供之快速連結進入。



圖63 內政部不動產資訊平台「低度及待售住宅」頁籤位置

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

本期研究案執行期間，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台」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，104 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台」發布內容

透過「內政部不動產資訊平台」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。

四、小結

1. **發布頻率：**每年發布一次，每次發布前一年底「低度使用(用電)住宅」與前一年度第一季至第四季「新建餘屋(待售)住宅」計算結果。
2. **發布方式：**每次發布前會透過專家學者座談會、期中審查或內部簽核方式進行討論與審查，再進行發布。
3. **發布內容：**如下表 116 所示。

表116 本研究案研究成果發布方式彙整表

發布方式	發布內容
新聞稿 與 統計資訊簡冊	1. 綜合說明。 2. 歷年全國「低度使用(用電)」宅數、比例與「新建餘屋(待售)住宅」宅數。 3. 歷年各縣市「低度使用(用電)」宅數、比例與「新建餘屋(待售)住宅」宅數。 4. 主要鄉鎮市區「低度使用(用電)」宅數、比例與「新建餘屋(待售)住宅」宅數。
「內政部不動 產資訊平台」	1. 歷年編制之統計資訊簡冊(以 pdf 格式提供) 2. 歷年全國「低度使用(用電)」宅數、比例與「新建餘屋(待售)住宅」宅數。 3. 歷年各縣市「低度使用(用電)」宅數、比例與「新建餘屋(待售)住宅」宅數。 4. 歷年各鄉鎮市區「低度使用(用電)」宅數、比例與「新建餘屋(待售)住宅」宅數。

資料來源：本研究案自行整理

二、網路媒體部分

就網路媒體而言，截至 105 年底，共計有 5 則新聞。各網站與新聞標題統整如下表 117 所示，另該 5 則網路新聞彙整於本報告書附件八內容中。

表117 網站新聞標題彙整(截至 105 年底統計結果)

網路媒體	新聞標題
TVBS 新聞	全台空屋 86 萬宅雙北就占 2 成
自由時報	新建待售餘屋數量 新北市居冠
好房網	低度使用住宅去年底達 86 萬戶 占全國總宅數 10.35%
房地王新聞	空屋不等於待售屋！房市賣壓沒數據那麼大
NowNews	新建餘屋住宅增加 45.4% 中部創全台最大量

資料來源：本研究案自行整理

第九章 結論

第一節 本案研究成果彙整

- (一) 完成 104 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 104 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 104 年度第 1 季至 104 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 104 年度第 4 季共 23 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 104 年低度使用(用電)住宅、104 年第 1 季至 104 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台產製空間分布圖資使用。
- (六) 比較 104 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 104 年低度使用(用電)住宅、104 年第 1 季至 104 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅數據成果。
- (十一) 提出協助將低度使用(用電)住宅轉化為可出租住宅之策略。

第二節 研究成果分析

(一) 97 年度至 104 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果彙整

1. 低度使用(用電)住宅定義與計算方式

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，透過「標準化地址」欄位進行二資料庫之勾稽作業，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。

低度使用(用電)住宅數則由低度使用(用電)住宅比例乘以內政部不動產資訊平台之「房屋稅籍住宅類數量」而得，計算步驟由最細緻之鄉鎮市區空間尺度逐步累加至縣市進而估算出全國低度使用(用電)住宅數、比例數據成果。

計算步驟如下：

步驟一、各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數

各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數：

$$= \frac{\text{鄉鎮市區勾稽成功中符合低度使用(用電)住宅資料}}{\text{鄉鎮市區勾稽成功資料}} \times \text{鄉鎮市區房屋稅籍住宅類數量}$$

步驟二、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。

步驟三、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。

2. 104 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果

下表 118 為 104 年度全國、各縣市都度使用(用電)住宅計算結果。

表118 104 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	1,538,591	118,713	7.72	嘉義縣	168,967	24,557	14.53
臺北市	885,201	63,890	7.22	屏東縣	278,744	31,639	11.35
桃園市	779,634	89,543	11.49	臺東縣	84,336	11,811	14.00
臺中市	977,329	97,887	10.02	花蓮縣	127,774	18,150	14.20
臺南市	661,257	67,117	10.15	澎湖縣	31,644	3,808	12.03
高雄市	1,022,871	111,101	10.86	基隆市	160,077	19,125	11.95
宜蘭縣	178,870	28,587	15.98	新竹市	163,622	15,331	9.37
新竹縣	188,606	21,384	11.34	嘉義市	104,372	12,656	12.13
苗栗縣	186,393	23,142	12.42	金門縣	18,531	2,792	15.07
彰化縣	386,388	46,915	12.14	連江縣	2,536	372	14.67
南投縣	160,963	20,332	12.63	全國	8,338,603	862,682	10.35
雲林縣	231,897	33,830	14.59				

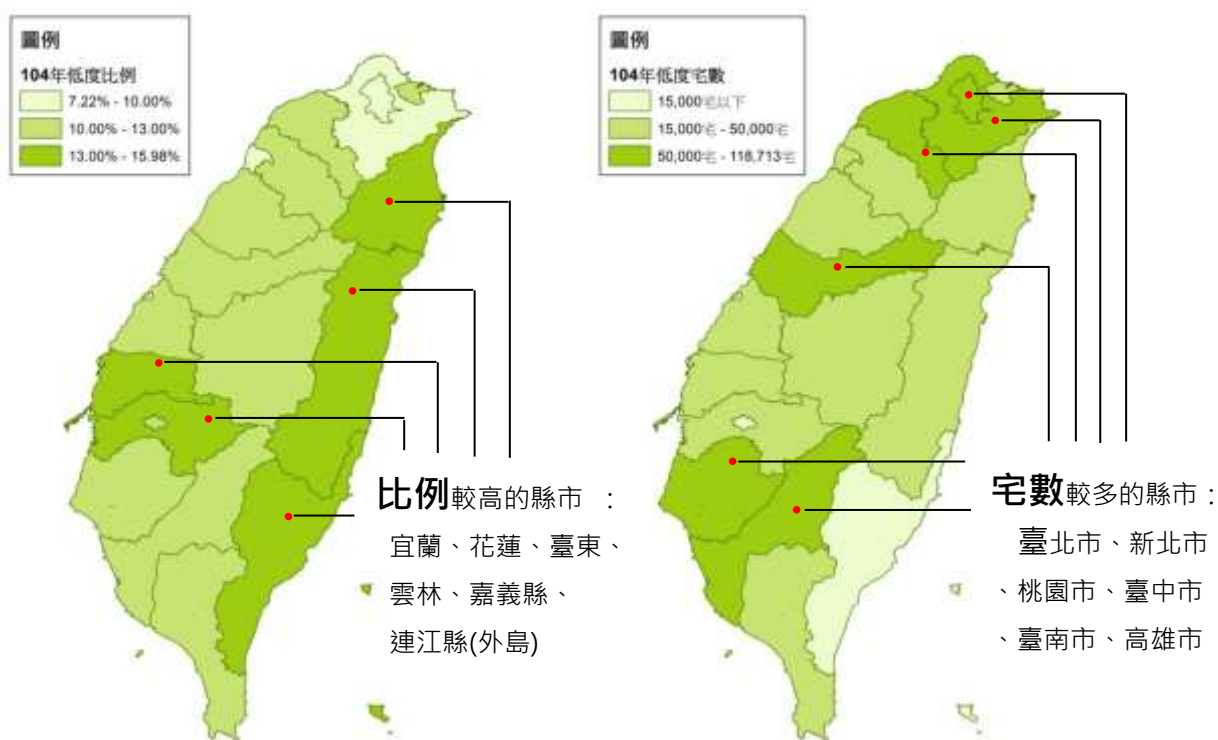


圖64 104 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

資料來源：本研究案研究成果

下圖 65 為 104 年度各縣市都度使用(用電)住宅比例分布狀況的散布圖，104 年度全國低度使用(用電)住宅比例為 10.35%。

整體 22 個縣市而言，僅新北市、台北市、台中市、台南市與新竹市 5 個縣市低度使用(用電)住宅比例低於全國水準。

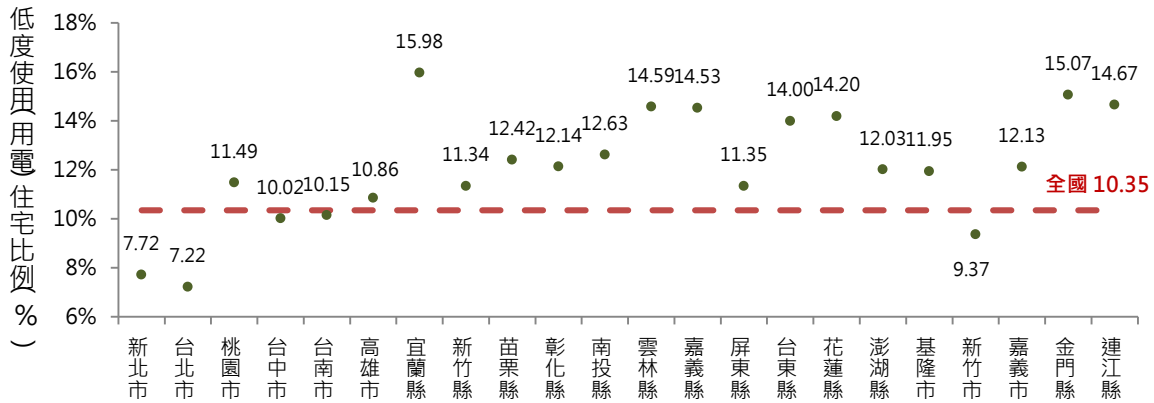


圖 65 104 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況

資料來源：本研究案研究成果

下圖 66 為 97 年至 104 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖，低度使用(用電)住宅比例由民國 97 年度的 11.52% 逐漸降低至民國 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%。

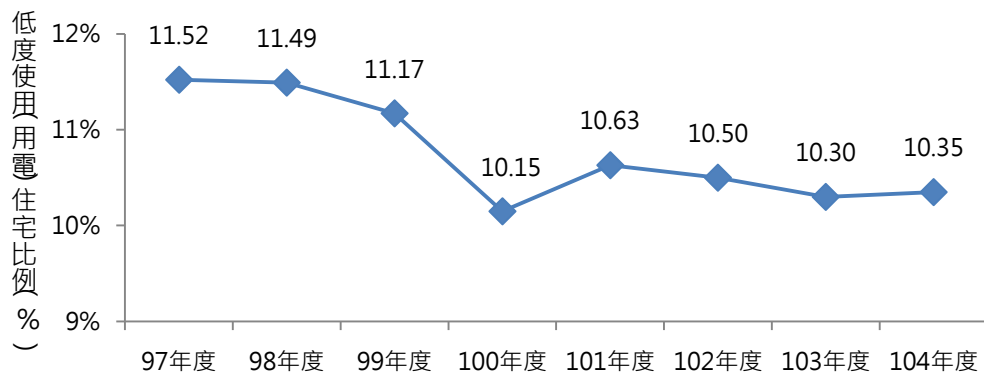


圖 66 97-104 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖

資料來源：本研究案研究成果

(二) 99 年度第 2 季至 104 年度第 4 季共 23 季新建餘屋(待售)住宅篩選結果彙整

1. 新建餘屋(待售)住宅定義與篩選方式

本案新建餘屋(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」。在考量市場性因素後以屋齡 5 年內之新成屋為主要篩選目標。

研究團隊由住宅存量為發端，參考國外研究將新建餘屋(待售)住宅定位為「存貨」概念，在此一概念下預售屋未被納入新建餘屋(待售)住宅討論範圍中。在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。

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，歸納分析發現，由地籍資料庫出發，配合房屋稅籍資料庫、台電用電資料庫之分析方式能有效篩選本研究案定義之新建餘屋(待售)住宅。

各季新建餘屋(待售)住宅季末存量係由「前季未移轉」與「當季增量」二部分構成；當季新建餘屋(待售)住宅季末存量中，前季未移轉部分新建餘屋(待售)住宅之篩選方式為：前季新建餘屋(待售)住宅季末存量中，扣除「屋齡大於 5 年以上」、「用電度數超過 60 度以上者」與「曾經於當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承」等移轉事項者。

各季新建餘屋(待售)住宅當季增量部分則由當季地籍資料經由與房屋稅籍資料庫、台電用電資料庫勾稽、篩選完成後，扣除已於當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承等移轉事項之房屋後得新建餘屋(待售)住宅當季增量部分。合併各季前季未移轉新建餘屋(待售)住宅與新建餘屋(待售)住宅當季增量部分即為各季新建餘屋(待售)住宅季末存量篩選成果。

2. 歷年新建餘屋(待售)住宅計算結果

本研究案執行期間，已經完成 99 年度第 2 季至 104 年度第 4 季共 23 季新建餘屋(待售)住宅篩選成果如下圖 67 所示。

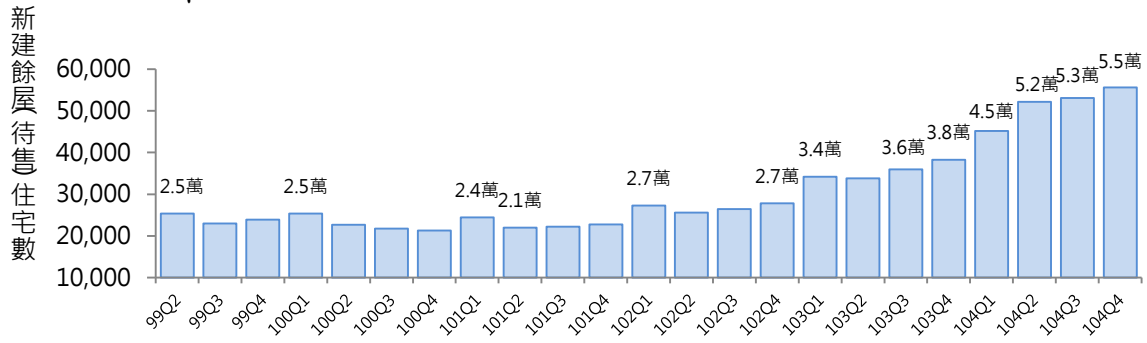


圖67 99 年度第 2 季至 104 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅長條圖

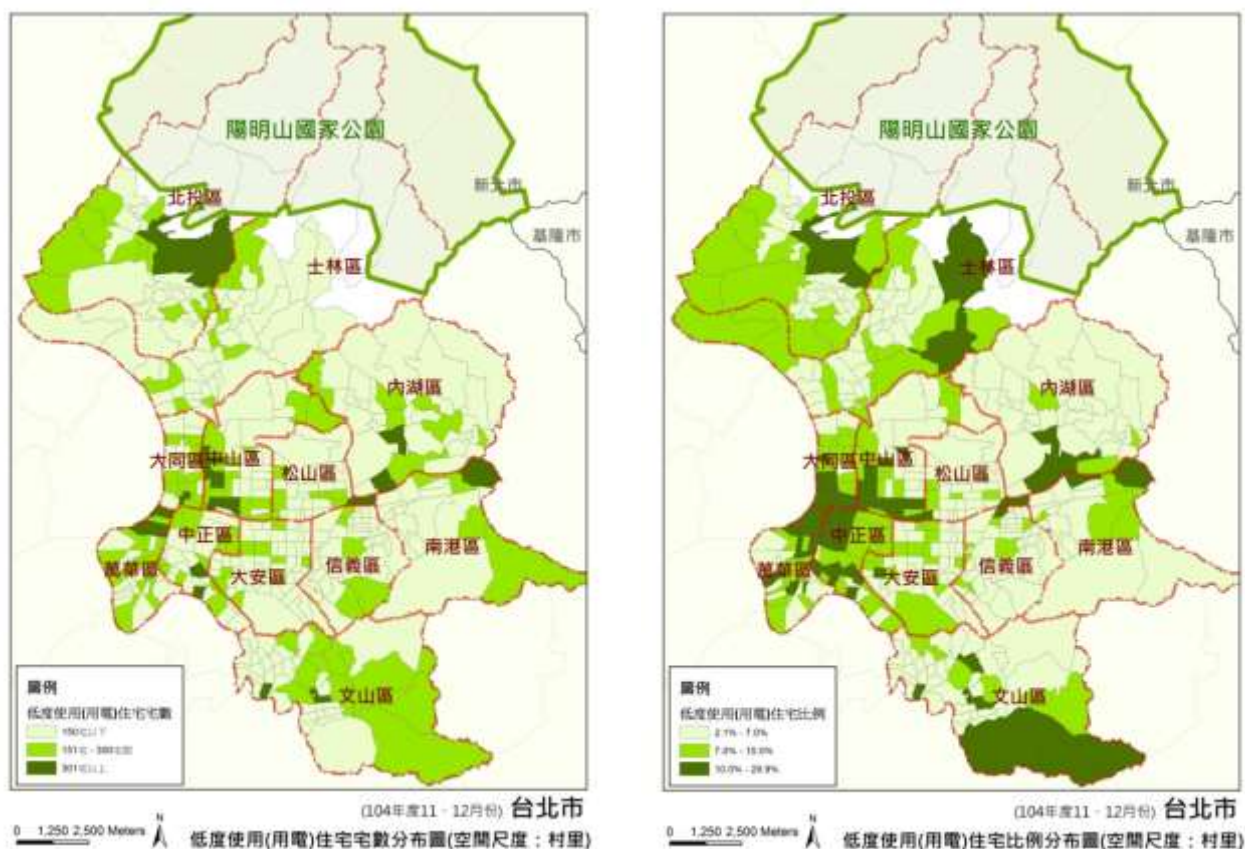
資料來源：本研究案研究成果

(三) 細緻化空間分析尺度至村里

考量資料的即時性與完整性，本案研究團隊由「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，參考行政院主計總處公布之「行政區域及村里代碼」與「政府資料開放平台」下載之「村里界圖(TWD97_121分帶)」內記載之村里資訊，全國村里共 8,006 個，扣除 158 個如台中港、清泉崗空軍基地...等軍事設施，共 7,848 個村里。

以下為低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅以台北市為例之作圖結果。

1. 低度使用(用電)住宅部分(色塊愈深、宅數、比例愈高)



低度使用(用電)住宅宅數

低度使用(用電)住宅比例

圖68 台北市低度使用(用電)住宅村里分布圖

資料來源：本研究案研究成果

2. 新建餘屋(待售)住宅部分(色塊愈深、宅數愈多)

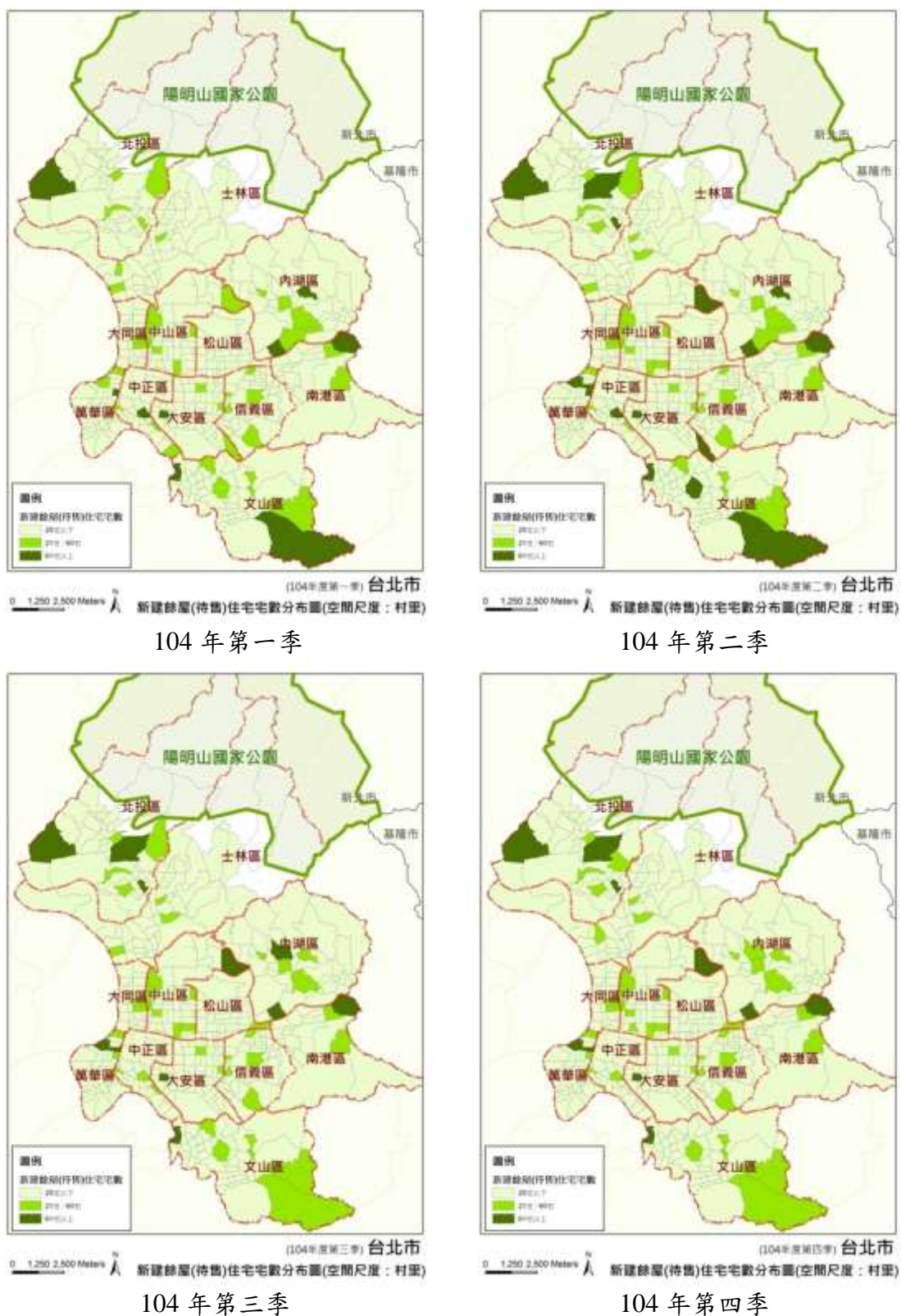


圖69 台北市新建餘屋(待售)住宅村里分布圖

資料來源：本研究案研究成果

(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. 低度使用(用電)住宅部分

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119 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	-----	-----	-----

註：此為歷年「勾稽成功資料」中，低度使用(用電)住宅數。

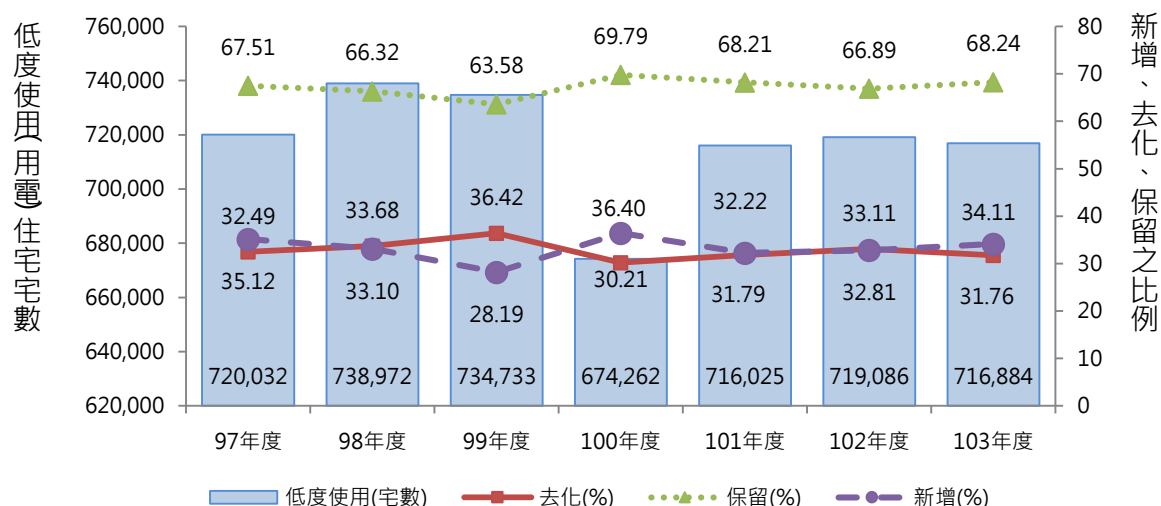


圖70 97-103 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例分布圖

資料來源：本研究案研究成果

2. 新建餘屋(待售)住宅部分

本研究案各季新建餘屋(待售)住宅季末存量皆由「前季末移轉」與「當季增量」二部分構成。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 年第 1 季之 4.98%，整體 104 年度 4 季皆維持在 4%-7% 左右。

當季增量的去化比例 102 年第 4 季出現拗折外自 103 年第 3 季逐漸由 41.22% 下降至 104 年第 2 季的 19.09%，104 年第 3 季上升至 36.71%。各季分析結果如下圖 71、72 所示：

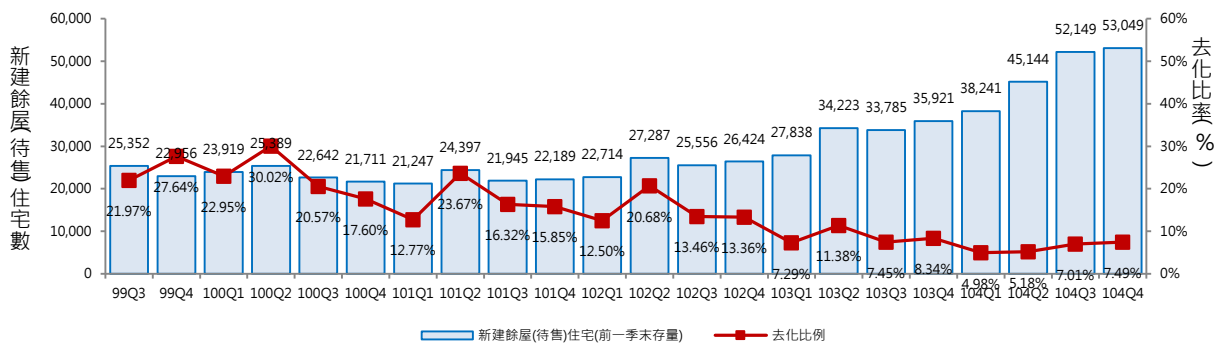


圖71 新建餘屋(待售)住宅季末存量、去化比例分析結果

資料來源：本研究案研究成果

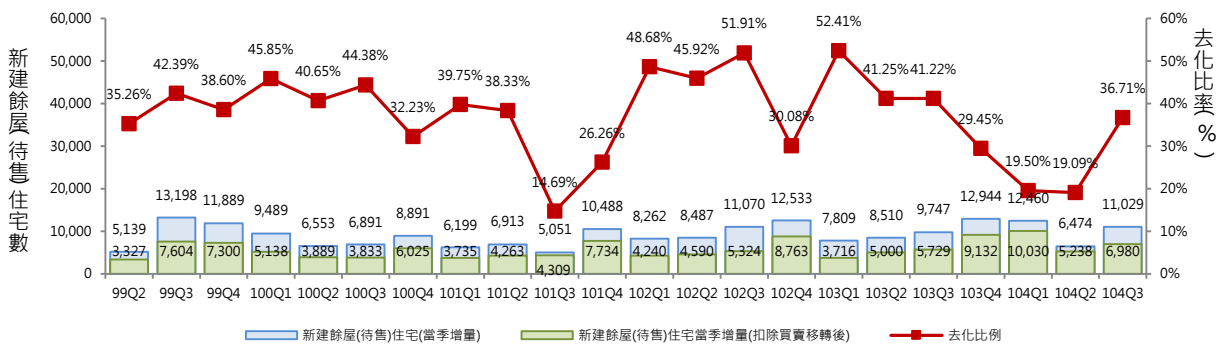


圖72 新建餘屋(待售)住宅當季增量、去化比例分析結果

資料來源：本研究案研究成果

(五) 個人持有住宅、低度使用(用電)住宅狀況分析結果

研究團隊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。統計全國各縣市「持有住宅數」及「持有低度使用(用電)住宅」之關係，分析結果顯示，絕大多數一人持有的住宅皆被使用。此外，分析結果亦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。

依 104 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 49.21%，也就是說有 50.79% 的比例至少有 1 宅為低度使用(用電)住宅。

表120 100-104 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						

	持有住宅數類別					
	1宅	2宅	3宅	4宅	5宅	5宅以上
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

資料來源：本研究案研究成果

(六) 結合其他公務資料庫分析結果

1. 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

由於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低區外，尚有橫跨不同行政區之問題。本期研究案執行期間，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)住宅的分布狀況。本案「整體開發及週邊地區」分析步驟為：

- 對房屋稅籍住宅類數量資料與低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料，依照標準化地址與全國門牌點位進行連結，取得住宅、低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅之作落點位。
- 以 GIS 軟體繪製整體開發及週邊地區範圍，再將分析範圍內之住宅、低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅圈選出來。
- 計算整體開發及週邊地區內低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資訊。

(1). 低度使用(用電)住宅分析結果

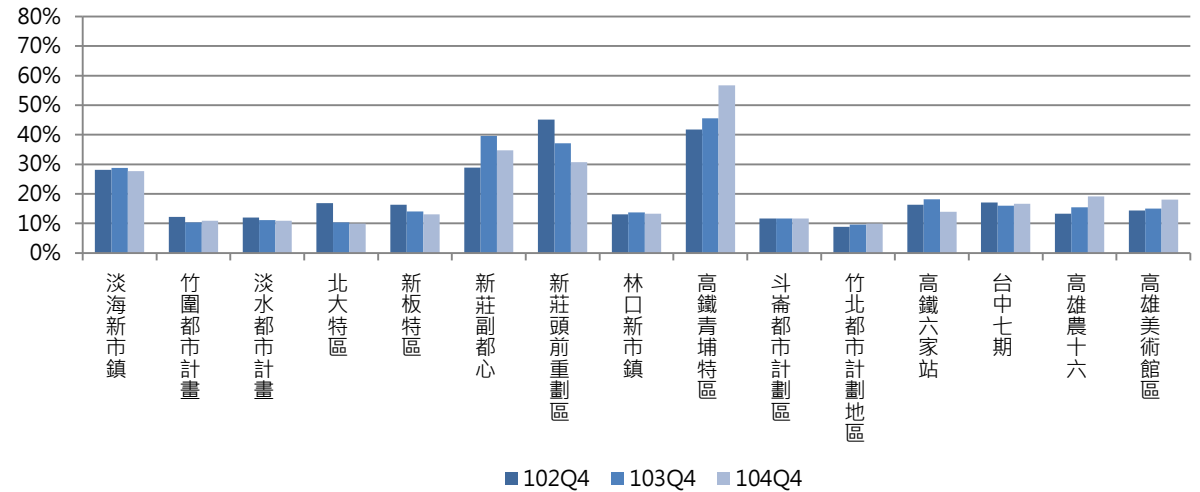
表121 104年度第4季整體開發及週邊地區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算結果

序號	整體開發及週邊地區	房屋稅籍	房屋稅籍	低度使用	低度使用	低度使用	低度使用	新建餘屋	新建餘屋	所屬行政區 低度使用(用電)住宅 比率(%) (104年度11、12月份)
		住宅類數量	住宅類數量 (5年內)	(用電)住宅 宅數	(用電)住宅 比率	(用電)住宅 宅數 (5年內)	(用電)住宅 比率 (5年內)	(待售)住宅 宅數 (5年內)	(待售)住宅 比率	
		(宅)	(宅)	(宅)	(%)	(宅)	(%)	(宅)	(%)	
		(1)	(2)	(3)	(3)/(1)	(4)	(4)/(2)	(5)	(5)/(2)	
1	淡海新市鎮	17,251	9,719	4,767	27.6	3,729	38.4	1,456	15.0	
2	淡水竹圍都市計畫	25,612	2,349	2,779	10.9	726	30.9	284	12.1	(淡水區)14.11
3	淡水都市計畫	45,512	1,917	4,978	10.9	620	32.4	52	2.7	
4	三峽北大特區	22,646	3,293	2,253	10.0	813	24.7	372	11.3	(樹林區)6.30 (三峽區)10.29
5	新板橋車站特定專用區	3,876	767	505	13.0	211	27.5	83	10.8	(板橋區)5.75
6	新莊副都市中心市地重劃區	2,953	1,833	1,025	34.7	953	52.0	240	13.1	
7	新莊頭前市地重劃區	4,847	4,726	1,486	30.7	1,476	31.2	753	15.9	(新莊區)6.66
8	林口新市鎮	54,449	9,327	7,197	13.2	3,372	36.2	1,152	12.4	(林口區)14.17 (龜山區)8.93
9	高速鐵路桃園站(青埔)特定區	6,839	4,778	3,876	56.7	3,283	68.7	943	19.7	(大園區)13.15 (中壢區)12.06
10	新竹縣斗崙都市計劃區	24,236	5,312	2,826	11.7	1,419	26.7	808	15.2	
11	新竹縣竹北都市計劃地區	17,672	2,516	1,761	10.0	826	32.8	303	12.0	(竹北市)11.37
12	高速鐵路新竹站(六家)特定區	10,555	4,130	1,470	13.9	930	22.5	548	13.3	
13	臺中市第七期市地重劃區	14,563	3,754	2,425	16.7	1,203	32.1	616	16.4	(西屯區)10.77 (南屯區)8.57
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	7,200	1,425	1,373	19.1	884	62.0	207	14.5	
15	高雄市美術館區	13,168	2,729	2,375	18.0	1,501	55.0	676	24.8	(鼓山區)13.06
	總計	271,379	58,575	41,096	15.1	21,946	37.5	8,493	14.5	

資料來源：本研究案研究成果

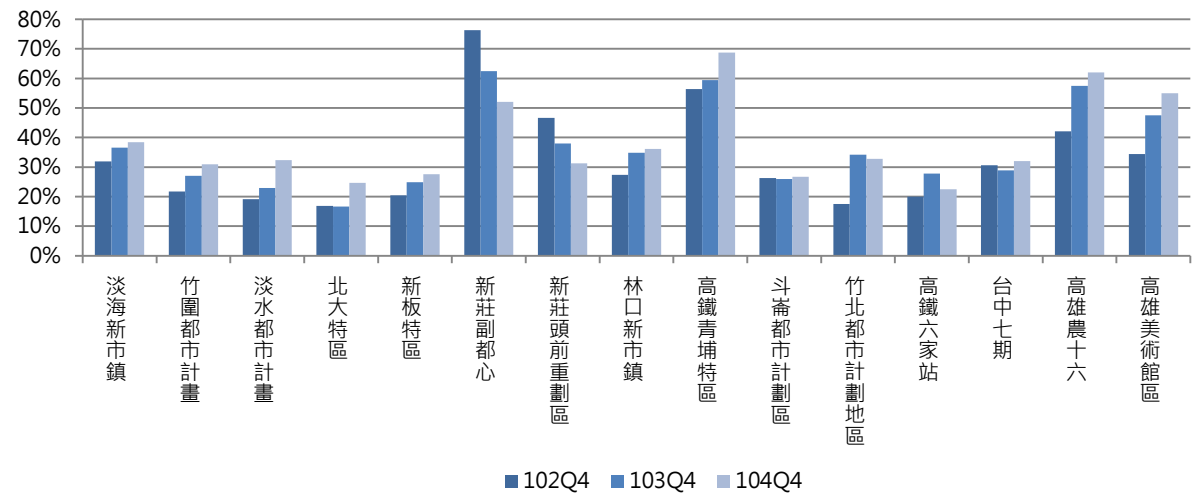
1.低度使用(用電)住宅(比例)

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



2.低度使用(用電)住宅(5年內)(比例)

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



資料來源：本研究案研究成果

102-104年度分析結果顯示,15個整體開發及周邊地區中,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」、「林口新市鎮」逐季宅數增幅較大,此外,「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」新建餘屋(待售)住宅數相對較多的地區。

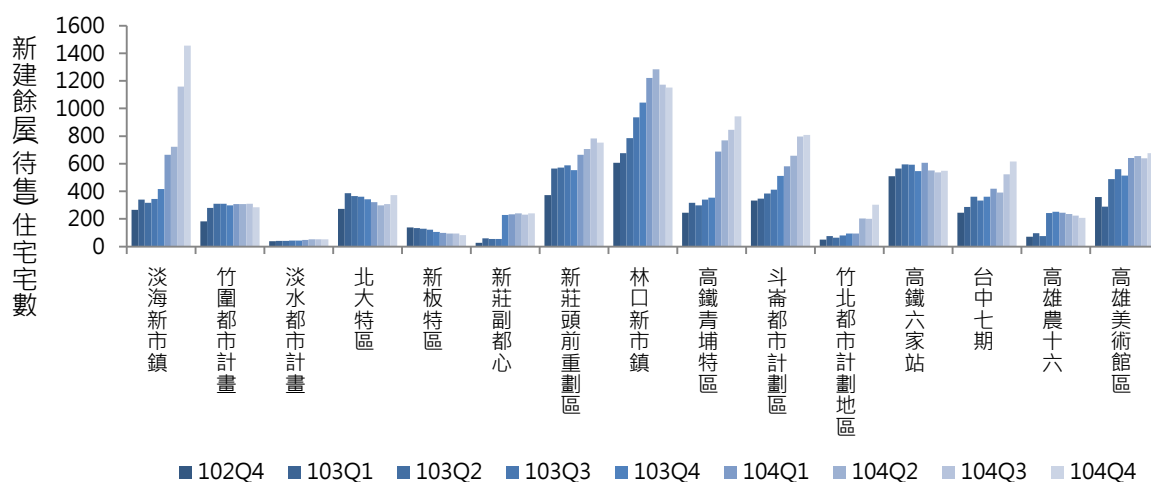


圖73 102Q4-104Q4 新建餘屋(待售)住宅宅數變化

資料來源：本研究案研究成果

2. 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析結果

研究團隊分別分析設籍與否低度使用(用電)住宅比例與新建餘屋(待售)住宅屋齡、權利人類別二屬性之分布狀況。

(1). 低度使用(用電)住宅部分

就低度使用(用電)住宅而言，有設籍住宅低度使用(用電)住宅比例為 6.98%，較 104 年度全國低度使用(用電)住宅比例(10.35%)約低 4 個百分點；而無設籍住宅低度使用(用電)住宅比例為 20.97%，高出全國水準。

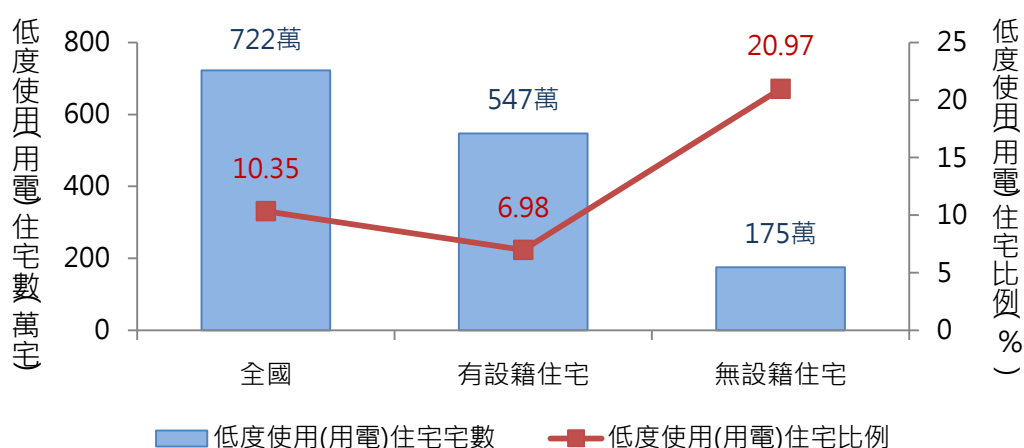


圖74 是否設籍住宅低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

資料來源：本研究案研究成果

(2). 新建餘屋(待售)住宅部分

就新建餘屋(待售)住宅而言，有人設籍者以屋齡 3 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，其次是自然人持有部分。

(七) 研擬將低度使用(用電)住宅導入住宅租賃市場之策略與建議

策略一、以低度使用(用電)住宅資料協助包租代管政策推動

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，約佔同一時期房屋稅籍住宅類

數量之 10.35%，然而並非該 86.26 萬餘宅皆有活化價值。

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。

策略二、鼓勵現有房東參加包租代管方案轉租給弱勢家戶

建議內政部訂定租賃住宅專法，要求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。

建議財政部統計住宅類房屋有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。

建議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。

策略三、如何透過社會福利與住宅主管機關合作，以有效協助弱勢家戶取得租金補貼等住宅補貼資源

依 104 年度資料顯示，全國低收入戶申請租金補貼者 1.4 萬戶，僅佔全國無自有住宅低收入戶的 14.15%、核准戶則佔全體無自有住宅低收入戶的 13.51%，數據顯示多數無自有住宅低收入戶並未申請租金補貼且目前領有租金補貼對象並非最弱勢的家戶。

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，結合衛福部之「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」資料與內政部「住宅補貼及評點查詢系統」資料，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」。

同時建議內政部與衛福部合作，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。

策略四、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

自 104 年 11 月起，合作金庫銀行開辦商業型「以房養老」貸款，根據金管會統計，105 年 1 月全市場放款件數僅 21 件截至 105 年 11 月統計，國內以房養老承辦成績前三名(合作金庫銀行、土地銀行、華南銀行)共計 1,071 件。

建議內政部可依據座談結果，進一步研究透過與金管會、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。

策略五、參考新北市、台北市作法，將與長者共居、換居之作法納入現行包租代管政策中，擴大包租代管政策服務範圍

建議內政部於現行包租代管政策中加入類似「2017 青銀共生計畫」(新北市)、「愛屋換吉屋」(台北市)之長者換居、共居機制。

協助長者由無電梯公寓中搬出，無論是入住安養中心、公宅或另行租賃合適的住宅(有電梯者)，留下的閒置住宅交由政府處理，經適當的修繕後循包租代管政策模式，提供青年、弱勢家戶承租。

進而達成解決長者因居住在無電梯公寓造成之行動障礙問題、長者收取部分租金支付日常生活費用、解決部分住宅閒置問題與滿足部分青年、弱勢家戶居住需求。

策略六、制定租賃專法保障房客權益與提高房客稅賦減免之優惠

建議內政部訂定租賃住宅專法保護房客。

建議財政部修法於綜合所得稅申報過程之列舉扣除額中「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。

建議財政部修法於綜合所得稅申報過程將租金支出項目由現行之列舉扣除額項目移入特別扣除額中。

(八) 對外發布本案研究成果

本案研究團隊已完成產製 97 年度至 104 年度(共 8 年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第 2 季至 104 年度第 4 季(共 23 季)新建餘屋(待售)住宅統計資訊。

本案於 105 年 10 月 12 日透過內政部不動產資訊平台對外發布數據結果，截至 105 年度 12 月 31 日為止，計有自由時報一家報紙與 5 網路媒體共計 6 則新聞報導本案研究成果。

就網路媒體而言，截至 105 年底，共計有 5 則新聞。各網站與新聞標題統整如下表 122 所示，另該 5 則網路新聞彙整於本報告書附件八內容中。

表122 報紙、網路媒體新聞標題彙整(截至 105 年底統計結果)

報紙媒體	新聞標題
自由時報	全國空屋 86 萬戶 雙北不動產 2.6 兆
網路媒體	新聞標題
TVBS 新聞	全台空屋 86 萬宅雙北就占 2 成
自由時報	新建待售餘屋數量 新北市居冠
好房網	低度使用住宅去年底達 86 萬戶 占全國總宅數 10.35%
房地王新聞	空屋不等於待售屋！房市賣壓沒數據那麼大
NowNews	新建餘屋住宅增加 45.4% 中部創全台最大量

資料來源：本研究案自行整理

第十章 附件

附件一：97、98 年度 11、12 月低度使用(用電)住宅計算結果

附件表 1. 97、98 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		
	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(%)
全國	7,730,985	890,731	11.52	7,839,347	900,431	11.49
新北市	1,396,591	115,792	8.29	1,428,806	120,829	8.46
台北市	835,341	63,970	7.66	851,716	69,352	8.14
桃園縣	699,209	91,157	13.04	709,636	91,352	12.87
台中市	906,834	110,139	12.15	917,530	111,195	12.12
台南市	625,073	74,626	11.94	629,385	73,619	11.70
高雄市	955,677	118,490	12.40	965,922	116,438	12.05
宜蘭縣	164,827	28,814	17.48	166,973	28,805	17.25
新竹縣	159,176	17,520	11.01	163,796	18,701	11.42
苗栗縣	172,140	20,286	11.78	174,269	21,099	12.11
彰化縣	361,700	49,195	13.60	364,965	48,948	13.41
南投縣	154,216	21,423	13.89	154,965	20,390	13.16
雲林縣	221,093	34,011	15.38	222,856	34,139	15.32
嘉義縣	161,765	24,686	15.26	162,636	24,461	15.04
屏東縣	266,116	32,716	12.29	267,635	32,115	12.00
台東縣	81,521	13,008	15.96	81,873	12,659	15.46
花蓮縣	124,424	20,265	16.29	124,939	19,129	15.31
澎湖縣	30,537	3,654	11.97	30,724	3,614	11.76
基隆市	153,942	21,194	13.77	155,463	21,430	13.78
新竹市	142,715	14,032	9.83	145,586	15,257	10.48
嘉義市	102,836	13,892	13.51	103,248	14,863	14.40
金門縣	13,093	1,558	11.90	14,195	1,722	12.13
連江縣	2,159	303	14.03	2,229	314	14.09

附件二：103 年度不同平均用電度數標準下低度使用(用電)住宅計算結果

附件表2. 103 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 宅數 (1)	103 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 (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)
全國	8,253,446	580,767	7.04	708,283	8.58	849,869	10.30	1,027,757	12.45	1,237,271	14.99
新北市	1,523,581	80,843	5.31	97,649	6.41	118,963	7.81	146,867	9.64	180,797	11.87
台北市	882,710	42,486	4.81	52,640	5.96	64,749	7.34	80,712	9.14	100,062	11.34
桃園市	763,919	58,693	7.68	70,369	9.21	83,962	10.99	101,363	13.27	122,172	15.99
台中市	969,631	62,669	6.46	78,936	8.14	96,750	9.98	118,840	12.26	145,700	15.03
台南市	654,925	44,458	6.79	55,132	8.42	66,036	10.08	79,843	12.19	96,546	14.74
高雄市	1,011,181	76,091	7.52	92,328	9.13	108,825	10.76	129,345	12.79	153,716	15.20
宜蘭縣	175,597	19,093	10.87	23,061	13.13	27,641	15.74	32,915	18.74	38,170	21.74
新竹縣	184,215	14,487	7.86	17,346	9.42	20,557	11.16	24,378	13.23	28,969	15.73
苗栗縣	183,961	15,740	8.56	18,989	10.32	22,544	12.25	26,980	14.67	31,992	17.39
彰化縣	383,051	32,315	8.44	39,676	10.36	46,823	12.22	55,131	14.39	64,517	16.84
南投縣	159,663	13,969	8.75	16,922	10.60	20,220	12.66	24,433	15.30	29,162	18.26
雲林縣	229,877	23,142	10.07	28,245	12.29	33,593	14.61	40,160	17.47	47,664	20.73
嘉義縣	167,681	17,285	10.31	20,734	12.37	24,472	14.59	29,043	17.32	34,219	20.41
屏東縣	276,041	21,346	7.73	26,409	9.57	31,301	11.34	37,263	13.50	44,233	16.02
台東縣	83,990	8,310	9.89	9,921	11.81	11,884	14.15	14,300	17.03	16,953	20.18
花蓮縣	127,413	12,816	10.06	15,385	12.07	18,340	14.39	21,928	17.21	25,662	20.14
澎湖縣	31,432	2,641	8.40	3,137	9.98	3,783	12.04	4,663	14.84	5,517	17.55
基隆市	159,874	14,297	8.94	16,808	10.51	19,935	12.47	24,052	15.04	28,587	17.88
新竹市	160,598	9,518	5.93	11,630	7.24	13,940	8.68	16,785	10.45	20,269	12.62
嘉義市	103,882	8,726	8.40	10,706	10.31	12,897	12.42	15,655	15.07	18,800	18.10
金門縣	17,758	1,570	8.84	1,955	11.01	2,295	12.92	2,688	15.14	3,090	17.40
連江縣	2,466	272	11.03	305	12.37	359	14.56	413	16.75	474	19.22

附件三：103 年度連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅縣市分析結果

附件表3. 103 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	8,253,446	849,869	10.30	699,956	8.48	646,286	7.83	613,941	7.44	589,126	7.14	565,504	6.85
新北市	1,523,581	118,963	7.81	93,380	6.13	85,366	5.60	80,729	5.30	77,152	5.06	73,823	4.85
台北市	763,919	64,749	7.34	49,542	5.61	44,528	5.04	41,565	4.71	39,488	4.47	37,413	4.24
桃園市	882,710	83,962	10.99	67,424	8.83	61,707	8.08	58,387	7.64	55,654	7.29	53,219	6.97
台中市	969,631	96,750	9.98	77,734	8.02	70,918	7.31	66,844	6.89	63,770	6.58	60,953	6.29
台南市	654,925	66,036	10.08	56,067	8.56	52,011	7.94	49,499	7.56	47,641	7.27	45,811	6.99
高雄市	1,011,181	108,825	10.76	93,367	9.23	86,301	8.53	82,101	8.12	78,938	7.81	75,820	7.50
宜蘭縣	175,597	27,641	15.74	22,737	12.95	21,429	12.20	20,643	11.76	20,031	11.41	19,442	11.07
新竹縣	184,215	20,557	11.16	16,986	9.22	15,698	8.52	14,991	8.14	14,435	7.84	13,919	7.56
苗栗縣	183,961	22,544	12.25	18,770	10.20	17,454	9.49	16,542	8.99	15,908	8.65	15,299	8.32
彰化縣	383,051	46,823	12.22	40,587	10.60	38,539	10.06	37,097	9.68	35,850	9.36	34,654	9.05
南投縣	159,663	20,220	12.66	17,540	10.99	16,512	10.34	15,861	9.93	15,289	9.58	14,725	9.22
雲林縣	229,877	33,593	14.61	28,572	12.43	26,881	11.69	25,701	11.18	24,835	10.80	24,048	10.46
嘉義縣	167,681	24,472	14.59	21,269	12.68	20,074	11.97	19,290	11.50	18,706	11.16	18,138	10.82
屏東縣	276,041	31,301	11.34	27,268	9.88	25,444	9.22	24,234	8.78	23,286	8.44	22,425	8.12
台東縣	83,990	11,884	14.15	9,940	11.83	9,273	11.04	8,919	10.62	8,618	10.26	8,277	9.85
花蓮縣	127,413	18,340	14.39	15,093	11.85	13,882	10.90	13,267	10.41	12,724	9.99	12,211	9.58
澎湖縣	31,432	3,783	12.04	3,163	10.06	2,977	9.47	2,873	9.14	2,798	8.90	2,702	8.60
基隆市	159,874	19,935	12.47	16,342	10.22	15,178	9.49	14,494	9.07	13,951	8.73	13,398	8.38
新竹市	160,598	13,940	8.68	11,202	6.98	10,119	6.30	9,487	5.91	9,040	5.63	8,654	5.39
嘉義市	103,882	12,897	12.42	10,707	10.31	9,861	9.49	9,362	9.01	9,022	8.68	8,641	8.32
金門縣	17,758	2,295	12.92	1,956	11.01	1,849	10.41	1,780	10.02	1,722	9.70	1,673	9.42
連江縣	2,466	359	14.56	310	12.57	285	11.56	275	11.15	268	10.87	259	10.50

附件四：104 年度第 1 季至第 3 季新建餘屋(待售)住宅屬性 分析結果

一、104 年度第 1 季屬性分析結果

附件表4. 104 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 (104Q1) 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	689	7,490	355	378	8,912	1,051	9,963
台北市	308	1,952	407	254	2,921	763	3,684
桃園市	76	5,369	132	60	5,637	474	6,111
台中市	274	4,053	75	235	4,637	372	5,009
台南市	33	2,418	32	46	2,529	98	2,627
高雄市	597	7,264	61	242	8,164	105	8,269
宜蘭縣	0	426	32	23	481	108	589
新竹縣	11	1,939	67	60	2,077	233	2,310
苗栗縣	0	616	6	49	671	44	715
彰化縣	0	1,000	21	45	1,066	165	1,231
南投縣	0	259	22	8	289	46	335
雲林縣	0	433	8	71	512	90	602
嘉義縣	0	408	6	4	418	73	491
屏東縣	0	440	3	13	456	296	752
台東縣	0	23	0	2	25	23	48
花蓮縣	0	161	1	9	171	47	218
澎湖縣	0	0	0	1	1	23	24
基隆市	36	115	28	0	179	53	232
新竹市	21	1,167	149	8	1,345	140	1,485
嘉義市	0	187	1	3	191	35	226
金門縣	0	85	0	1	86	137	223
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
總計	2,045	35,805	1,406	1,512	40,768	4,376	45,144

附件表5. 104 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	3,963	2,566	1,692	850	892	9,963
台北市	1,223	978	541	479	463	3,684
桃園市	3,040	2,061	532	283	195	6,111
台中市	2,019	1,776	805	135	274	5,009
台南市	1,076	700	311	390	150	2,627
高雄市	5,174	2,115	423	162	395	8,269
宜蘭縣	325	106	80	51	27	589
新竹縣	976	471	410	337	116	2,310
苗栗縣	200	267	86	138	24	715
彰化縣	361	377	267	151	75	1,231
南投縣	152	98	27	35	23	335
雲林縣	323	80	114	55	30	602
嘉義縣	177	62	32	130	90	491
屏東縣	451	230	38	18	15	752
台東縣	29	4	7	6	2	48
花蓮縣	88	48	34	36	12	218
澎湖縣	3	3	1	3	14	24
基隆市	67	69	44	30	22	232
新竹市	355	380	403	282	65	1,485
嘉義市	91	36	70	21	8	226
金門縣	79	32	42	26	44	223
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	20,172	12,459	5,959	3,618	2,936	45,144

附件表6. 104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	2,061	4,866	2,006	920	110	9,963
台北市	985	1,641	707	251	100	3,684
桃園市	905	3,335	780	826	265	6,111
台中市	561	1,263	1,320	1,436	429	5,009
台南市	77	160	1,219	860	311	2,627
高雄市	1,515	3,283	1,673	1,333	465	8,269
宜蘭縣	178	76	138	169	28	589
新竹縣	117	755	893	476	69	2,310
苗栗縣	94	193	220	188	20	715
彰化縣	87	40	603	428	73	1,231
南投縣	10	29	161	120	15	335
雲林縣	37	45	231	230	59	602
嘉義縣	256	27	132	66	10	491
屏東縣	257	22	193	262	18	752
台東縣	5	3	6	29	5	48
花蓮縣	16	9	68	110	15	218
澎湖縣	4	10	7	3	0	24
基隆市	34	136	43	19	0	232
新竹市	180	531	340	331	103	1,485
嘉義市	24	7	83	82	30	226
金門縣	104	80	23	15	1	223
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	7,507	16,511	10,846	8,154	2,126	45,144

附件表 7. 104 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	228	495	2,247	6,993	9,963
台北市	33	323	1,274	2,054	3,684
桃園市	179	1,168	1,752	3,012	6,111
台中市	450	2,030	470	2,059	5,009
台南市	585	1,848	33	161	2,627
高雄市	466	1,428	471	5,904	8,269
宜蘭縣	314	97	158	20	589
新竹縣	200	790	162	1,158	2,310
苗栗縣	212	247	152	104	715
彰化縣	437	787	6	1	1,231
南投縣	141	188	6	0	335
雲林縣	379	223	0	0	602
嘉義縣	120	307	64	0	491
屏東縣	363	254	135	0	752
台東縣	32	16	0	0	48
花蓮縣	81	113	17	7	218
澎湖縣	7	17	0	0	24
基隆市	29	64	110	29	232
新竹市	122	359	288	716	1,485
嘉義市	65	161	0	0	226
金門縣	173	46	4	0	223
連江縣	0	0	0	0	0
總計	4,616	10,961	7,349	22,218	45,144

二、104 年度第 2 季屬性分析結果

附件表 8. 104 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 (104Q2) 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	763	8,697	332	340	10,132	1,113	11,245
台北市	430	2,031	494	284	3,239	904	4,143
桃園市	67	6,453	185	119	6,824	502	7,326
台中市	468	4,588	93	256	5,405	456	5,861
台南市	27	2,912	45	43	3,027	97	3,124
高雄市	555	7,520	75	457	8,607	112	8,719
宜蘭縣	22	528	34	47	631	117	748
新竹縣	10	2,076	68	62	2,216	225	2,441
苗栗縣	0	917	6	43	966	44	1,010
彰化縣	0	1,259	21	62	1,342	172	1,514
南投縣	0	350	20	8	378	44	422
雲林縣	0	539	8	99	646	94	740
嘉義縣	0	439	6	4	449	33	482
屏東縣	0	645	3	12	660	316	976
台東縣	0	40	0	1	41	23	64
花蓮縣	0	187	1	18	206	52	258
澎湖縣	0	0	0	1	1	21	22
基隆市	33	156	33	0	222	54	276
新竹市	33	1,860	180	78	2,151	143	2,294
嘉義市	0	214	1	3	218	35	253
金門縣	0	94	4	1	99	132	231
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
總計	2,408	41,505	1,609	1,938	47,460	4,689	52,149

附件表9. 104 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	4,904	2,976	1,563	918	884	11,245
台北市	1,728	754	783	388	490	4,143
桃園市	4,167	1,610	1,083	248	218	7,326
台中市	2,761	1,523	1,127	240	210	5,861
台南市	1,568	644	375	355	182	3,124
高雄市	5,303	2,229	614	142	431	8,719
宜蘭縣	461	119	90	54	24	748
新竹縣	1,092	486	447	326	90	2,441
苗栗縣	447	296	69	170	28	1,010
彰化縣	654	347	243	183	87	1,514
南投縣	252	92	36	25	17	422
雲林縣	385	167	100	70	18	740
嘉義縣	243	46	40	116	37	482
屏東縣	676	216	52	20	12	976
台東縣	43	8	6	3	4	64
花蓮縣	131	27	50	29	21	258
澎湖縣	7	3	1	3	8	22
基隆市	93	90	44	23	26	276
新竹市	1,171	379	257	408	79	2,294
嘉義市	122	22	66	33	10	253
金門縣	83	42	37	30	39	231
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	26,291	12,076	7,083	3,784	2,915	52,149

附件表10. 104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	2,283	5,649	2,132	1,070	111	11,245
台北市	1,072	1,863	732	376	100	4,143
桃園市	1,093	3,876	989	1,046	322	7,326
台中市	711	1,613	1,451	1,606	480	5,861
台南市	68	155	1,519	1,029	353	3,124
高雄市	1,760	3,406	1,689	1,392	472	8,719
宜蘭縣	272	91	158	192	35	748
新竹縣	149	861	915	447	69	2,441
苗栗縣	110	276	345	251	28	1,010
彰化縣	88	81	734	526	85	1,514
南投縣	8	28	194	174	18	422
雲林縣	65	45	299	272	59	740
嘉義縣	215	28	167	60	12	482
屏東縣	281	29	275	371	20	976
台東縣	5	4	15	35	5	64
花蓮縣	17	10	78	129	24	258
澎湖縣	5	9	5	3	0	22
基隆市	28	132	49	65	2	276
新竹市	225	1,028	574	348	119	2,294
嘉義市	24	7	89	102	31	253
金門縣	117	76	23	14	1	231
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	8,596	19,267	12,432	9,508	2,346	52,149

附件表 11. 104 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	209	489	2,484	8,063	11,245
台北市	34	320	1,423	2,366	4,143
桃園市	227	1,528	2,071	3,500	7,326
台中市	551	2,358	744	2,208	5,861
台南市	738	2,143	42	201	3,124
高雄市	445	1,457	536	6,281	8,719
宜蘭縣	355	112	182	99	748
新竹縣	206	751	284	1,200	2,441
苗栗縣	268	378	158	206	1,010
彰化縣	568	939	6	1	1,514
南投縣	172	244	6	0	422
雲林縣	471	269	0	0	740
嘉義縣	162	291	29	0	482
屏東縣	524	293	159	0	976
台東縣	50	14	0	0	64
花蓮縣	91	137	23	7	258
澎湖縣	7	15	0	0	22
基隆市	34	109	104	29	276
新竹市	132	379	353	1,430	2,294
嘉義市	71	182	0	0	253
金門縣	179	48	4	0	231
連江縣	0	0	0	0	0
總計	5,494	12,456	8,608	25,591	52,149

三、104 年度第 3 季屬性分析結果

附件表 12. 104 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 (104Q3) 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	680	8,979	347	338	10,344	1,143	11,487
台北市	416	2,058	507	250	3,231	875	4,106
桃園市	63	6,629	206	107	7,005	500	7,505
台中市	448	5,197	78	251	5,974	451	6,425
台南市	25	3,068	55	43	3,191	96	3,287
高雄市	578	7,396	74	433	8,481	112	8,593
宜蘭縣	20	615	34	43	712	126	838
新竹縣	9	2,213	63	64	2,349	214	2,563
苗栗縣	0	896	6	32	934	41	975
彰化縣	0	1,233	29	61	1,323	185	1,508
南投縣	0	354	15	8	377	44	421
雲林縣	0	488	8	79	575	99	674
嘉義縣	0	467	13	5	485	33	518
屏東縣	0	602	3	15	620	309	929
台東縣	0	38	0	1	39	23	62
花蓮縣	0	184	2	17	203	53	256
澎湖縣	0	0	0	1	1	21	22
基隆市	29	160	29	0	218	55	273
新竹市	33	1,562	181	77	1,853	137	1,990
嘉義市	0	264	3	4	271	37	308
金門縣	0	184	1	1	186	123	309
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
總計	2,301	42,587	1,654	1,830	48,372	4,677	53,049

附件表 13. 104 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	5,081	2,944	1,682	726	1,054	11,487
台北市	1,689	814	788	349	466	4,106
桃園市	4,165	1,808	1,133	193	206	7,505
台中市	3,112	1,688	1,096	320	209	6,425
台南市	1,712	640	434	210	291	3,287
高雄市	4,135	3,122	715	183	438	8,593
宜蘭縣	532	133	93	59	21	838
新竹縣	1,140	477	511	317	118	2,563
苗栗縣	400	307	76	163	29	975
彰化縣	622	288	285	176	137	1,508
南投縣	214	106	59	19	23	421
雲林縣	303	191	89	62	29	674
嘉義縣	195	136	44	45	98	518
屏東縣	593	115	179	27	15	929
台東縣	34	14	7	2	5	62
花蓮縣	133	19	53	31	20	256
澎湖縣	6	4	1	3	8	22
基隆市	107	73	49	18	26	273
新竹市	882	273	348	214	273	1,990
嘉義市	176	21	64	34	13	308
金門縣	167	48	36	19	39	309
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	25,398	13,221	7,742	3,170	3,518	53,049

附件表14. 104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	2,554	5,739	2,055	1,030	109	11,487
台北市	1,071	1,836	734	362	103	4,106
桃園市	1,138	3,943	993	1,111	320	7,505
台中市	765	2,018	1,469	1,668	505	6,425
台南市	89	200	1,567	1,084	347	3,287
高雄市	1,763	3,453	1,572	1,351	454	8,593
宜蘭縣	267	90	217	228	36	838
新竹縣	149	954	949	444	67	2,563
苗栗縣	111	273	332	229	30	975
彰化縣	90	64	723	532	99	1,508
南投縣	8	27	201	167	18	421
雲林縣	60	49	263	248	54	674
嘉義縣	214	27	202	63	12	518
屏東縣	314	29	242	324	20	929
台東縣	5	4	12	37	4	62
花蓮縣	17	9	75	128	27	256
澎湖縣	5	9	5	3	0	22
基隆市	23	137	44	67	2	273
新竹市	214	830	504	326	116	1,990
嘉義市	24	7	140	105	32	308
金門縣	164	96	34	14	1	309
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	9,045	19,794	12,333	9,521	2,356	53,049

附件表 15. 104 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	207	466	2,380	8,434	11,487
台北市	29	316	1,527	2,234	4,106
桃園市	208	1,529	2,097	3,671	7,505
台中市	539	2,375	816	2,695	6,425
台南市	858	2,205	80	144	3,287
高雄市	418	1,377	654	6,144	8,593
宜蘭縣	442	119	179	98	838
新竹縣	199	776	276	1,312	2,563
苗栗縣	242	376	158	199	975
彰化縣	528	973	6	1	1,508
南投縣	167	248	6	0	421
雲林縣	427	247	0	0	674
嘉義縣	198	292	28	0	518
屏東縣	439	331	159	0	929
台東縣	52	10	0	0	62
花蓮縣	89	144	23	0	256
澎湖縣	7	15	0	0	22
基隆市	32	112	102	27	273
新竹市	125	393	327	1,145	1,990
嘉義市	83	225	0	0	308
金門縣	265	40	4	0	309
連江縣	0	0	0	0	0
總計	5,554	12,569	8,822	26,104	53,049

附件五：工作會議會議紀錄

一、第一次工作會議紀錄

案名	「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 第一次工作會議	
時間	105 年 7 月 4 日(星期五) 下午 2 時整	
地點	內政部營建署 5 樓企劃組會議室	
出席人員	營建署	國民住宅組暨土地組： 朱慶倫組長、呂珊代科長、連偉耀科長、林佳萱工務員
	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

- 會議文件部分內容需做部分更新，後續再請委託單位提供相關資料供執行單位使用。目前已針對住宅法中涉及包租代管相關條文建議修法，修法方向為：
 - 增列包租代管為政府、民間取得社會住宅之來源
 - 對包租代管業者提供營業稅賦之減免優惠
 - 選擇包租代管方案之房東提供房屋稅、地價稅、所得稅之減免優惠
- 過去政府多鼓勵不動產買賣市場之發展，目前修法方向則朝向扶植租賃產業進行。基本上，政策設計應提供選擇包租代管房東稅賦優惠，日前財政部賦稅署已指出，100 年-102 年間，79~87 萬不動產租金收入件數中有 90% 以上為法人，倘若全面加強查緝房東未依法報稅之行為，在房東全面納稅後，房東易將租金轉嫁給房客，後續可能造成市場租金全面墊高之結果。
- 有關於「住宅歧視部分」，透過檢舉、獎勵機制，能有效抑制住宅歧視行為。目前本署要求包租代管業者題供一定比例(30%)之戶數由特殊情形或身分承租(住宅法規範)，但真正弱勢之家戶還是要透過政府辦理之公宅、社宅處理。由非營利機構辦理之優點為照顧更廣泛之弱勢家戶，但開發房東能力不足為其限制。

二、第二次工作會議紀錄

案名	「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 第二次工作會議	
時間	105 年 8 月 3 日(星期三) 下午 2 時整	
地點	內政部營建署 5 樓企劃組會議室	
出席人員	營建署	國民住宅組暨土地組： 朱慶倫組長、連偉耀科長、林佳萱工務員
	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. 104 年度研究案第一次專家學者座談會議預計於 105 年 8 月 12 日(五)下午於內政部營建署召開。
2. 後續委請委託單位提供新版營建署包租代管政策討論文件供執行單位納入專家學者座談會議討論文件中。

三、第三次工作會議紀錄

案名	「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 第三次工作會議	
時間	106 年 1 月 10 日(星期二) 下午 3 時整	
地點	內政部營建署 B1 第二會議室	
出席人員	營建署	國民住宅組暨土地組： 朱慶倫組長、連偉耀科長、朱瑞玲科長、林佳萱工務員
	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. 104 年度研究案第二次專家學者座談會議預計於 106 年 1 月 25 日(三)下午於內政部營建署召開。
2. 有關於第二次專家學者座談會議討論文件部分：
 - (1) 目前已產製村里層級之空間面量圖資，後續可參考社會大眾對於數據資訊的接受程度，評估後續對外發布圖資之最小單元及形式。
 - (2) 議題二有關於連續低度使用(用電)期間長或短合適鼓勵作為包租代管政策目標，考量長期間置可能增加修繕成本，以連續低度使用(用電)1 年內為政策目標較佳。
 - (3) 議題二有關於合適作為包租代管政策目標之住宅屬性，由於未來包租代管政策將交由地方政府執行，各項住宅屬性篩選標準建議後續交由各地方政府訂定。
 - (4) 有關於隨水電帳單夾送包租代管政策宣導文件之作法，過去曾有個人資料保護法解釋函，以至於無法執行。
 - (5) 有關 104 年度低收入戶租金補貼申請戶、核准戶數據等資料已更新於不動產資訊平台上，後續會議採用最新統計數據。




附件六、專家學者座談會議紀錄

一、第一次專家學者座談會議

(一) 會議簽到表

「辦理 104 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計分析與發布」案

第一次專家學者座談會議簽到表

時 間：105 年 8 月 12 日(星期五) 下午 2 點		
地 點：內政部營建署 107 會議室		
主持人：計畫主持人林素菁副教授 紀 錄：學聯不動產資訊顧問有限公司		
出席機關(單位)	職稱	簽到處
張金鴉 (國立政治大學 地政學系)	教授	
江穎慧 (國立政治大學 地政學系)	助理教授	
謝博明 (長榮大學 土地管理與開發學系)	副教授	
彭揚凱 (OURs 專業者都市改革組織)	秘書長	
呂秉怡 (崔媽媽基金會 本研究案顧問一)	執行長	
徐銘達 (永勝資產科技集團 本研究案顧問二)	執行長	
中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會		
中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會		
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會		

出席機關(單位)	職稱	簽到處
國家發展委員會		
行政院經濟建設委員會		
中央銀行		陳永豐
土地銀行	請假	
行政院主計總處		
衛生福利部 社會救助及社工司	請假	
財政部賦稅署	請假	
內政部統計處	科長	吳裕豐
內政部地政司	科員	劉正之
內政部營建署 主計室	副組	黃欽坤
內政部營建署 管理組		
內政部營建署 國民住宅組	組長	黃慶倫
內政部營建署 土地組		朱瑞玲 林佳暉
內政部營建署 財務組		
內政部營建署 企劃組	副組	高水仁

出席機關(單位)	職稱	簽到處
新北市政府 城鄉發展局		
台北市政府 都市發展局		
桃園市政府 都市發展局		
台中市政府 都市發展局		陳怡蓉
台南市政府 都市發展局		
高雄市政府 都市發展局		
林素菁老師	計畫主持人	林素菁
章定煊老師	共同主持人	章定煊 章定煊
雷淑儀老師	協同主持人	雷淑儀
胡志平老師	協同主持人	胡志平
研究案執行單位 (學聯不動產資訊顧問有限公司)	研究員	蔡佳明 許榮傑

(二) 會議紀錄

1. 國立政治大學地政學系 張金鶚教授

- (1) 本案歷經多年研究，目前已有相當豐富的研究成果。未來應將各項研究成果提供給跨部門單位使用，不應侷限在住宅單位中。
- (2) 數據的正確性是最核心的問題，低度使用(用電)住宅部分可委請地方政府利用抽樣調查方式確認；新建餘屋(待售)住宅部分可利用建商財報確認。
- (3) 建議未來可結合實價登錄資料分析，了解價格變化與低度使用(用電)住宅數量、新建餘屋(待售)住宅數量間的變化。
- (4) 可將低度使用(用電)住宅資料庫提供給地方政府使用，依照不同條件設定，篩選出能滿足一般、弱勢房客需求之標的供活化使用，此外，透過介面和善之網路平台進行媒合，活化、健全租賃市場。
- (5) 國內住宅租賃市場的問題是地下化，最大的原因就是稅的課徵，透過檢舉獎勵方式轉化國內住宅租賃市場為檯面化是個有趣的想法。
- (6) 弱勢家戶最大的問題當屬居住房屋為非合法住宅，扣除合法與否問題外，應當提供良好的資訊，如建構租屋服務平台，提供弱勢家戶居住選擇。
- (7) 提供一個實務上的執行經驗，本人任職於台北市政府期間，曾委託永慶房屋辦理住宅租賃仲介業務，3 個月成功媒合件數達 1,000 多見，成效良好。

2. 國立政治大學地政學系 江穎慧助理教授

- (1) 座談會議簡報第 22 頁，15 處整體開發及週邊地區數據結果發現，低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅比例大多高於所屬鄉鎮市區，應該檢討過去開發政策的擬訂是否出現問題。
- (2) 低度使用(用電)住宅資料提供給地方政府做包租代管政策活化使用時應協助區分成那類房屋適用一般房客、那些適用於弱勢房東。

- (3) 簡報第 27 頁嘗試利用一些篩選條件找出適合透過包租代管方案活化之政策目標，然而篩選條件過於概略，建議做進一步的討論。

3. 長榮大學土地管理與開發學系 謝博明副教授

- (1) 本案低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據為供給面數據，未來政府嘗試利用包租代管政策引導弱勢家戶承租，解決低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅問題。
- (2) 由鄉鎮市區數據結果發現，宅數多的地區屬相對繁榮地區，比例高的地區，多屬偏鄉地區，相對較不具有活化價值。
- (3) 建議新增篩選條件為：將「空置期 2 年以上之住宅」作為包租代管政策優先活化對象。
- (4) 包租代管政策為未來政府活化空餘屋之政策，建議仔細計算參加包租代管政策後房東的獲利，用來評估政策誘因是否足夠。
- (5) 數據發布內容與解讀方式須小心，以免招致民間業者反彈。

4. 崔媽媽基金會 呂秉怡執行長

- (1) 政府目前利用「制定租賃專法」、「包租代管政策」建全國內租賃市場，嘗試引導特定條件之低度使用(用電)住宅滿足弱勢家戶住宅需求，然而相關制度研擬過程中出現了一些相互矛盾的問題。
- (2) 政府視租賃專法為一種租賃產業振興方案，扶植對象為：永慶房屋、信義房屋、東京都...等品牌業者，然而品牌業者進入住宅租賃業的意願不高，建議應由弱勢家戶需求端考量，以非營利組織為主要對象。
- (3) 新的低度使用(用電)住宅應以買賣為主，相對老舊之社會住宅則嘗試透過包租代管方案成為準社會住宅，建議分析屋齡相對老舊低度使用(用電)住宅之分布、屋況資訊。
- (4) 弱勢家戶住宅租賃需求較一般戶更須要政府資源的挹注，現階段利用發展代租代管產業解決弱勢家戶住宅求的做法方向正確，本人認為仍需 3 年的試辦計畫進行調整，此外租賃產業的核心應該是代管，而不應該是租賃資訊的媒合。

5. 永勝資產科技集團 徐銘達執行長

- (1) 國內住宅的核心問題是高房價，解決高房價最沒有爭議的做法就是提高大家的所得，但目前看來有困難。
- (2) 實價登錄是迫使住宅租賃市場轉為台面下的主要原因，透過仲介需進行實價登錄，必須支付各項稅賦，屋主自行招租則免除這些稅賦。
- (3) 目前政府相關政策多以減稅為手段，住宅租賃市場地下化導致各項政策難以發揮成效，利用檢舉方式確實有效，房客只需要不租時提供租約、繳款證明即可，但是這種做法過於強烈，建議應先提供房東若干年的自首期方式較佳。
- (4) 包租業者面對的風險可分成以下幾種：
 - A. 凶宅風險：發生的機率不高，一旦發生造成的跌價損失非常嚴重，目前政府提供的相關保險理賠金額過低。
 - B. 社會道德壓力：弱勢家戶無能力負擔房租時業者將面臨是否要強制執行的道德壓力。
 - C. 政治力介入：處理租屋糾紛時出現政治力介入問題，往往難以處理。
 - D. 支付給房東的金額無法做為淨項扣抵。
- (5) 透過 591 租屋網開發房東不易，開發房東之建議為：委請台灣電力公司於帳單寄發時附加包租代管政令宣導文件，業者無須接觸原始資料，無個資問題。
- (6) 以人口數作為衡量租賃市場規模之作法良好，但是台中、高雄有兩個鄉鎮市區因面積過小，雖然生活機能完善，人口數仍不及 10 萬之認定門檻。

6. 計畫主持人 林素菁副教授

- (1) 本案目前已對外發布 3 次數據結果，今年度應該要辦理第 4 次記者會對外發布。

7. 計畫共主持人 章定煊副教授

- (1) 目前已能產製村里空間尺度的數據結果，然而因村里界線、名稱異動頻繁，故非良好的分析單元。

- (2) 簡報第 22 頁，15 處整體開發及週邊地區數據結果有其應用價值，但外界取得該項資訊時，時間落後已長達 1 年半。
- (3) 偏鄉地區弱勢家戶眾多，本人不認同各項政策資源集中於六都的做法。如何處理非合法住宅的居住問題是個難題。

8. 學聯不動產資訊顧問有限公司 蔡佳明總經理

- (1) 本案由政策協助角度出發，嘗試於低度使用(用電)住宅資料中找出能夠藉由中央包租代管政策活化之標的供弱勢家戶承租使用。
- (2) 本人認同各項數據內容應提供給跨部門單位內部參考使用，數據產製的技術面沒有問題，後續可配合產製。
- (3) 針對與普查資料比對後出現部分 60 度用電度數以下有人居住與 60 度以上無人居住之問題，本案以產製 20、40、60、80、100 度用電度數下之低度使用(用電)住宅數據供各界參考使用。

9. 內政部統計處 吳裕豐科長

- (1) 有關張老師提及的數據正確性，依照與 99 年度人口及住宅普查資料比結果發現部分 60 度用電度數以下有人居住與 60 度以上無人居住，本人認為可能存有 30%的誤差。
- (2) 針對於後續資料的應用，目前統計處已完成地理資訊系統的建置，當中包含最小統計區..等不同層級之統計單元，未來僅需將原始資料放入即可透過該系統呈現，營建署若有需要可利用統計處之地理資訊系統呈現數據資訊。
- (3) 有關於營建署包租代管政策，房東以市價 8 折出租而弱勢房客以市價 6 折承租，誰要補足當中 2 折之差額，此外，管理費誰要出?目前於新北市、台北市設計出來做弱勢家戶承租之社會住宅，以目前的租金水準考量，低收入戶無力承租。
- (4) 根據過去執行社會住宅需求調查時與衛生福利部的合作經驗，未來住宅、社福單位資源的整合過程中需要花費相當多的努力。
- (5) 就資料保密的問題，寄發問卷時常常出現許多意想不到的問題，建議設計政令宣導示之包租代管說明文件夾帶於電費通

知單中。

10. 台中市政府 都市發展局 陳依苓

- (1) 建議未來提供給地方政府使用時能增加屋齡、構造別、面積三屬性之交叉資料供地方政府使用。

11. 內政部營建署 國民住宅組 朱慶倫組長

- (1) 今日座談會議目的主要是針對活化低度使用(用電)住宅活化方式廣徵各界意見，包租代管只是一種可行的做法，各項執行細節仍在討論中。
- (2) 認同資訊應跨部門使用的觀點，建議都市計劃部門、土地開發部門皆應參考本案研究成果。
- (3) 後續提供 104 年度租金補貼資料供研究單位使用，104 年度都金補貼申請條件已將所得門檻下修為 20 分位點以下者才符合申請資格，103 年度申請門檻為 50 分位點。
- (4) 包租代管政策較租金補貼政策除能健全國內租賃市場外，更能提高住宅居住品質。

12. 內政部營建署 土地組 林佳萱工務員

- (1) 本案為低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅研究案，座談會議目的主要是針對活化低度使用(用電)住宅活化方式廣徵各界意見，希望各界提供包租代管政策外之活化建議。

二、第二次專家學者座談會議

(一) 會議簽到表

「辦理 104 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計分析與發布」案
第二次專家學者座談會議簽到表

時 間：106 年 1 月 25 日(星期三) 下午 2 點		
地 點：內政部營建署 601 會議室		
主持人：計畫主持人林素菁副教授 紀 錄：學聯不動產資訊顧問有限公司		
出席機關(單位)	職稱	簽到處
張金鶚 (國立政治大學 地政學系)	教授	張金鶚
李春長 (國立屏東大學 不動產經營學系)	教授	請假
莊孟翰 (淡江大學 產業經濟學系)	副教授	莊孟翰
江穎慧 (國立政治大學 地政學系)	助理教授	江穎慧
徐銘達 (永勝資產科技集團 本研究案顧問)	執行長	徐銘達
中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會		
中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會		
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會		

出席機關(單位)	職稱	簽到處
國家發展委員會		
行政院經濟建設委員會		
中央銀行		羅文崙 陳雅潔
土地銀行	科長 副科長	羅世奇 黃棟定
行政院主計總處		
衛生福利部 社會救助及社工司	專員	葉煥昆
財政部賦稅署	科長 科長	吳萬壽 陳永春 王淑誌
內政部統計處	科長	吳裕豐
內政部地政司	科員	劉正包
內政部營建署 主計室		
內政部營建署 管理組		
內政部營建署 國民住宅組(2科)	科員	黃新合
內政部營建署 土地組		朱廣倫 詹祥輝 林佳豐 全肥倫
內政部營建署 財務組		林錦偉
內政部營建署 企劃組		高大仁

出席機關(單位)	職稱	簽到處
新北市政府 城鄉發展局		請假
台北市政府 都市發展局	股長 科員	蘇雅游 王嘉慧
桃園市政府 都市發展局	住宅發展處 助理工程師	葉揮璇
台中市政府 都市發展局	工程師	陳信苓
台南市政府 都市發展局		
高雄市政府 都市發展局	課員	黃明禛
林素菁老師 (龍華科技大學 國際企業學系)	計畫主持人	林素菁
章定煊老師 (景文科技大學 財務金融學系)	共同主持人	請假
雷淑儀老師 (國立台北大學 統計學系)	協同主持人	雷淑儀
胡志平老師 (銘傳大學 都市規劃與防災學系)	協同主持人	胡志平
研究案執行單位 (學聯不動產資訊顧問有限公司)		蔡志明 許榮傑

(二) 會議紀錄

1. 國立政治大學地政學系 張金鶚教授

- (1) 有關於議題一：公、私部門資料應用部分，建議由營建署主動提出各項數據分析結果供個政府機關使用。
- (2) 經濟部透過「經濟很有趣(Facebook)」發布所謂表燈類用戶數與表燈類低度用電戶數，這容易與內政部資料出現混淆，主計單位可能不允許這作法，經濟部利用 Facebook 為相對靈活之方式，值得內政部學習。
- (3) 透過 e-Map 方式個人覺得是很好的做法，不同顏色呈現方式較單一色階來的佳，重點是如何讓民間部門更有創意的使用本案成果，利用競賽方式鼓勵大家使用是個好方法。
- (4) 有關於議題二的部分，「包租」的意思是由政府包下來出租同時負責後續的代管業務，倘若租不出去，政府負責。再者，稅的問題是否都通盤考慮了？本人任職台北市政府時，用的是「代租代管」一詞而避免使用「包租」用法，就我的了解，目前好像沒有解決。普查統計租屋市場約 80 萬戶，空屋數量約莫 80 萬戶，若能將部分空屋轉作出租，即能滿足大部分的住宅需求。
- (5) 會議文件 27 頁表 4 數據顯示，85% 的房東為法人，15% 為自然人，面對法人、自然人房東應有兩套處理方式，針對法人房東提出租稅優惠，從提高獲利或減少成本出發，對法人房東較有誘因。
- (6) 結合商業型以房養老政策強化空屋活化誘因，我個人覺得效果有限。至於台北市、新北市共居、換屋的作法，我個人覺得效果需要實際執行一段時間後才能評估。
- (7) 租屋市場最重要的是如何制定這些檢舉的機制，對於財政部而言，檢舉機制也是一種很好的稽稅方式，建議立法使得檢舉機制有法源依據。這會是一個很關鍵的東西，稅是各項政策的關鍵，財政部應把「讓地下化住宅租賃市場浮上檯面」列為優先處理項目。
- (8) 個人認為包租代管的成本高，效果尚待評估，代租代管是否

相對簡單，無論是政府或民間業者，包租需承擔較大的責任，而房東是不是也要負一點責任呢？

- (9) 政府的重點在於協調「包租代管、興辦社會住宅、租金補貼...等」住宅政策的資源分配，這部分需要進一步研究與試算。
- (10) 個人建議新建餘屋(待售)住宅可委由地方政府協助確認數量及是否為餘屋。

2. 淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授

- (1) 「包租代管」政策是將閒置住宅轉入租賃市場，近年來空餘屋數量應該一直成長，解決方式不該僅透過「包租代管」一種政策。整體住宅政策中的社會住宅核心的價值是只租不售，年輕人的想法不會希望一輩子都住在這種只租不售的社會住宅中，目前有這麼多的空餘屋，是不是能在包租代管方式外提出另外一種讓年輕人能夠買得起房的政策。例如：能否以過去青年購屋貸款方式來解決空餘屋數量龐大的問題，以利息補貼方式去化餘屋，間接推動都市更新。
- (2) 我個人認為「包租代管」的成本相當高，投入這麼多的成本，在人口老化、少子化影響下，興建社會住宅、推動都市更新後，空餘屋數量勢必更多。不可用傳統概念來看這一次房地產的景氣變動，以前持有房屋的稅比較輕，所以過去買房是收益加增值的概念，現在來看，租金收益可能無法支付持有成本，且以目前房地產現況 5 年內應該都不具有增值的空間。
- (3) 社會住宅後續的管理工作才是問題，台灣約 7-8 成建築有違建問題，這些違建是否有安全的疑慮？房客管理與房東擔心身分曝光後，國稅局追繳稅金的問題，再來是挑房客的問題，政府要花費多少人力來處理這些問題。代管制度要成功，針對未報稅的房東建議以既往不究的方式處理，建議提高目前租賃必要的費用認列的比例或者採分離課稅方式處理，建議於地價稅、房屋稅提供稅賦優惠。
- (4) 有些人認為，為什麼要給房東提供這麼多的優惠，換個角度來想，興建社會住宅花費的成本與後續的管理經費，這些費用與提供現有房東稅賦優惠，在成本效益考量之下，何者較

為合適。

- (5) 會議文件第 22 頁提到，屋齡不可過新、過舊(屋齡介於 5-50 年間)的意思為何?
- (6) 目前政府為了落實選舉政策，沒有考慮後面更大的問題，民國 113 年人口零成長，民國 150 年時可能減少 500 萬人，未來空餘屋一定一大堆，這個問題其實很嚴重，建議說明包租代管政策執行成本後再來考慮何種政策比較好，出租不是解決餘屋的唯一方法，倘若年輕人想買房子，應該想辦法滿足這些需求。應該把一部分蓋出來的社會住宅轉作中繼住宅使用，讓年輕人承租 5-10 年，等有能力買房後，再由中繼住宅搬出。

3. 國立政治大學地政學系 江穎慧助理教授

- (1) 資料呈現平台除 *e-Map* 外尚有 *NGIS* 系統。由於各項數據呈現方式係採查詢系統方式處理，在資料使用者角度而言，最好方式為自訂統計分析空間尺度，此外，街廓、最小統計區內呈現的內容皆為統計數據，基本上應無識別化的問題。
- (2) 議題一是希望讓私部門可以彈性應用，目前部分公民團體常利用網路上的公開資料做一些有趣的應用與詮釋，倘若希望本案資料能被更加積極地被應用，可主動提供給懂得應用資料的公民團體使用。
- (3) 建議每一年度低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算完成後可直接提供相關數據供縣市住宅單位使用，主要做為地方政府進行土地開發、變更為住宅區時的參考指標，一方面可用這些資料協助包租代管制度的施行，一方面也可藉由這些資料預防更多空餘屋的產生。

4. 永勝資產科技集團 徐銘達執行長

- (1) 針對議題二提出經驗和想法，將低度使用(用電)住宅轉換為社會住宅是一種相當正確的作法，現行規劃 8 萬戶社會住宅預計使用包租代管方式辦理。民間業者實務上面臨的第一個問題就是，這些空屋在哪裡?屋主在哪裡?水電費帳單夾帶政令宣導說明文件應該是最好的做法，但會議文件中提到受限於個資法無法執行，有點可惜。國內租賃市場的最大問題就

是稅，用房屋稅單夾帶政令宣導作法，倘若原本就沒有繳稅，透過政令宣導指出參加包租代管不用繳稅，無論加入與否都不用繳稅，誘因、效果有限。

- (2) 房屋有無作為租賃住宅使用稅的部分主要差異為：租賃所得稅、房屋稅、地價稅。相較於自用住宅，租賃住宅地價稅漲 5 倍、房屋稅漲 2 倍、租賃所得稅則是看房東所得的級距，這些稅賦是房東長期以來不願曝光身分的主要原因，社會住宅只租不售，基本上屬於租屋市場，只要租屋市場稅這個單門不打開，未來努力的方向有限，目前社會住宅這部分的單門已經打開了，但不代表整個租屋市場都打開了，畢竟 8 萬戶社會住宅僅占整體租屋市場的一小部分。
- (3) 參考會議文件第 28 頁，由報稅的房東分析有 85% 房東為法人，15% 房東為自然人，然而，這 15% 自然人房東的房客是法人還是自然人，很多屋主是自然人，但心甘情願報稅，主要原因在於房客主動要求報稅，因為可能是店面、需要登記為公司行號，所以民間的習慣是，如果要報稅租金就加 10%，不管屋主的所得稅率有多高，如果能就該 15% 自然人房東進一步分析其房客是法人還是自然人，就能清楚的計算出有多少自然人房東是有報稅的。
- (4) 106 年 1 月 11 日總統公告之住宅法指出：在社會住宅部分，租金 1 萬元內的部分免稅，1 萬元以上部分必要成本由 43% 提高至 60%，經試算所得稅部分影響房東意願不大，另外房屋稅、地價稅部分基本上適用自用住宅稅率，我認為這是非常正確的，基本上 8 萬戶社會住宅稅的單門已經打開了。
- (5) 就包租的部分，我的認知是民間包租，民間包租的問題是挑房客，要做到完全不挑房客只有兩種可能，一種是另外 12 萬戶社會住宅或是由政府包租方式，這種運作方式可說明為什麼政府一定要有部分社會住宅是採興建的方式辦理。
- (6) 目前租屋專法草案中，委託合法租屋業者招租已比照社會住宅減免方式，解套的部分是屋主透過合法租屋業者對外招租的問題，提供優惠給租屋業者的目的是扶植國內的租屋業者，最好的做法是檢討整體租屋市場的稅制，例如：分離課稅... 等，如果提供住宅租賃的這些屋主視為分擔、解決政府提供

人民居住需求的責任，政府是不是應該要獎勵、鼓勵這些屋主，只要房屋出租，就提供一部分租稅的減免優惠。最後一步就是查稅，依照會議文件做法，財政部常說稽徵困難，要證明房東有出租事實本身就很困難，但是由房客端來證明就非常簡單了，房客有租約、有租金繳款證明，建議在針對自租房東提供部分稅賦減免優惠後直接全面查稅，只要提供租客檢舉獎金，個人估計3年就上軌道，未來政府推動相關住宅政策應該相對容易，基本上的概念就是自租房東享有一點稅賦減免，只要加入任何政府政策，相關稅賦則完全減免。

- (7) 實價登錄規範房仲業出租要登錄、房東自行招租不用登錄，基本上這是一個非常奇怪的做法，屋主不是不願意登錄，是不希望繳稅。有關於透過以房養老、換居的做法，是很有創意的想法，但是操作上應該要反過來，就是針對已經要進行以房養老的這些個案提供政策說明，無論是換到有電梯的房子或入住安養中心，空出來的房屋是否可以提供政府循包租代管方式出租，業者可擔任遊說的角色。
- (8) 在過去政府政策多獎勵購屋的情況下，基本上非常認同提高租金支出扣除額上限的作法。

5. 計畫主持人 林素菁副教授

- (1) 經濟部辦理 *Open Data* 創新應用的競賽，社會人士、學生都可以透過這個競賽自由的應用、解釋所有的公開資料。

6. 學聯不動產資訊顧問有限公司 蔡佳明總經理

- (1) 各縣市政府在擬定住宅計畫時多引用本案低度使用(用電)住宅資料，縣市、鄉鎮市區空間分析尺度數據分析結果基本上沒有問題，署內則細緻化至村里，目前村里數據並未對外，縣市政府除了需要統計資料外，其實更需要的是這些低度使用(用電)住宅確切的門牌位置。
- (2) 過去低度使用(用電)住宅曾辦理3次現地判定，建議未來能否與包租代管政策結合，無論是縣市政府自己做判定或是委由業者做判定，實際上是一種政策的延續，台電資料受限於專案授權內容，故建議在本案的架構下做低度使用(用電)住宅的清查與開發包租代管房東的作法。

- (3) 有關於國內對於個人資料解釋的部分，中華民國是世界上少數地政資料、產權資料是公示的，有非常強登記的公示較果，主要的原因在於保障交易安全，幾年前因為房屋仲介透過登記資料尋找屋主開發個案，進而衍伸出二類謄本、三類謄本的區分，目前都市更新過程要通知屋主都非常困難，政府公開資料有關法條依據與個人資料保護法應該進行整合，台北市日前已經將所有使照內容公開，當中包含詳細門牌，所以門牌在個人資料保護法中的界定應該不算是個資的一部分，可是卻一直被誤解。個人資料保護法中規範，政府可因公務需要蒐集、分析個資資料，門牌是否為不得洩漏、公布的個資，是個問題。
- (4) 會議文件第 28 頁表 4 數據由於不限制為住宅，所以推測應該有很大一部分為商用，所以才說有 85%-88% 的比例為法人，約有 8 萬戶是租給自然人，然而對照普查 80 萬戶以租用為住宅之家戶數，推測約 70 幾萬戶住宅是沒有報稅的，整個租賃市場，包含商用、住宅合理推測應有 150 萬宅。
- (5) 財政部於包租代管政策中擔任關鍵角色，如何讓 70 萬戶未報稅房東報稅，一旦這些人依法繳稅，整體市場就會開始有反應，最明顯的例子就是 *Uber*，不是要對全體房東開鎚，只要有 5% 或 10% 房東被檢舉、罰款，整個市場一定會有很大扭轉，後續請教財政部主管機關訂定這樣的法條是否有實際執行上的困難。
- (6) 有關於議題三部分，住宅政策應以最弱勢的家戶優先，之前的疑慮多指向社會住宅需求不足，但是真的沒有需求嗎？真正的需求很大，但是無法完整的移轉至社會住宅或包租代管政策中。由過去租金補貼評點制度研究結果發現，現行評點制度中所得多寡占整體評點有相當高的權重，使得低收入戶申請租金補貼成功的比例高，問題在於低收入戶在社會福利體系中有一個 1,500 元的租金補貼，而內政部補貼金額較高，為什麼這些人不申請。署內目前有租金補貼申請者資料庫，衛福部有弱勢家戶列管資料庫，只要將以上資料庫整合起來，就知道哪些弱勢家戶沒有申請租金補貼，未來地方政府社工就可以逐戶了解無申請的原因。

7. 土地銀行

- (1) 就「以房養老」結合「空屋活化」的策略，土銀配合政策一向不遺餘力，我們樂觀其成，也讓房地所有權者多一項選擇，惟主導權在於房地所有權者，尚涉及物流管理、稅賦、租客品質等面向問題，端視政府所提供之誘因，如相關配套措施完善，將會提升民眾申貸及銀行配合承作之意願。

8. 財政部賦稅署-所得稅組

- (1) 簡報第 28 頁所引資料來源出處，綜合所得稅結算申報書建檔 (IRC) 系統資料非由本署提供，建議釐清。
- (2) 簡報第 32 頁提及希望未來租金支出列舉扣除額能由 12 萬元提高至 30 萬元，並將租金支出由列舉扣除額項目調整為特別扣除額，與現行所得稅法規定不符。
- (3) 據統計，103 年度綜合所得稅結算申報總戶數有 607 萬戶，綜合所得總額約 5.76 兆元，列報之免稅額及扣除額約 3.34 兆元，佔綜合所得總額約 58%，爰現行免稅額及扣除額，已具減輕民眾綜合所得稅負擔之效果。

9. 財政部賦稅署-房屋稅組

- (1) 經濟效率與租稅公平常出現取捨的問題，究竟是要獎勵買房自住或者是買房租給其他人居住。
- (2) 房屋稅基本上按使用情形課徵，買房自住適用最低稅率 1.2% (公益出租人亦適用)，建議整理相關房屋租稅減免政策 (例如：住宅法第 22 條及對於包租代管租稅減免相關法案中，授權地方政府對於相關減免的訂定)，另本部於 106 年 1 月 13 日發函各縣市政府建議非自住、住家用稅率，在法定稅率級距第 5 條，第 6 條規範範圍內能夠考量綜合各種因素 (也就是不光以持有戶數作為考量)，能夠在 1.5% 至 3.6% 間彈性訂定。

10. 內政部統計處 吳裕豐科長

- (1) 有關於如何促進公私部門使用本計畫之研究成果，之前華昌宜老師曾提到可以最小統計區分析低度使用 (用電) 住宅數據。當時本人即指出：單純的將低度使用 (用電) 住宅落至最小統

計區是沒有問題的，讓人擔心的是低度使用(用電)住宅並不同於空屋。

- (2) 個人擔心的是如各位老師前面的發言內容，基本上就視低度使用(用電)住宅為空屋，先前學聯提到曾進行 3 次現地判定，請問錯誤率多少？就全國的尺度而言，誤差相較於村里、最小統計區來的少，一旦落到最小統計區，誤差會更大，低度使用(用電)住宅數量約 80 萬宅，數量相對新建餘屋待售住宅高(部分學者認為該數據嚴重低估)，當這些數據落到最小統計區且提供給民間使用時，讓人擔心的是可能有些區域根本找不到這樣的數量，屆時營建署要面臨排山倒海的責難。建議公布村里數據前要先辦理台北市、新北市小範圍區域的判定再依判定結果決定是否將村里資料提供給社會大眾使用。
- (3) 對於議題二策略三、針對持有第二屋且屋主年齡大於 60 歲以上長者，除辦理以房養老外，尚鼓勵其參與政府包租代管政策，個人認為如果持有兩間房子，應會被課徵遺產稅，建議先跑一下資料，掌握「60 歲以上持有第二屋者」這類型的數量。
- (4) 對於議題三，住宅法中定義的弱勢不光僅有低收入戶而已，目前會議資料中多探討低收入戶這部分住宅需求，現階段有些低收入戶已領有租金補貼，有些單身的低收入戶則安排入住安養中心，有些則是借住在兄弟姐妹擁有的住宅中，基本上這些低收入戶無須支付房屋租金，某種程度也解釋了為什麼只有 1.4 萬戶低收入戶前往申請租金補貼。
- (5) 建議與衛福部社會救助司共同討論，針對弱勢家戶不前往申請租金補貼應該能提出很多建議。依法弱勢家戶每 5 年要辦理一次調查，建議可於 107 年度調查中加入「為什麼不前往申請租金補貼」有關問項。

11. 衛生福利部 社會救助及社工司

- (1) 目前提供給低收入戶的補貼項目其實非常多元，當中除本部以外，各部會也提供給低收入戶相當多的補助。若就現金補貼而言，包含：教育部提供的學雜費減免、中油的瓦斯費補助、考選部的國考報名費用減免，這些現金補貼的使用率高。過往經驗「提供服務而非現金」之政策使用率較低，所以低

收入戶申請租金補貼比例低是一特別的情況。

- (2) 低收入戶租金補貼目前的補助大概有兩個面向，一是「整合住宅補貼」，另一是「依照社會救助法子法由地方政府自行辦理的租金補貼」，由於整合住宅補貼的額度較高，而兩項補貼擇優請領，所以基本上應該都會申請整合住宅補貼中的租金補貼。由於目前住宅法中已將請領資格放寬，居住在非合法住宅者亦可請領(以 3 年為限)，預期這個部分將會大幅提升低收入戶申請租金補貼的比例。
- (3) 對於「領取的租金補貼是否有計入社會救助給付下不能超過基本工資部分」，目前社會救助法第 8 條規定僅限於政府核發的救助金，租金補貼不包含在內，也就是租金補貼是外加的，後續會請各地方政府社工加強宣導這部分以避免民眾產生誤解。
- (4) 102 年調查前有邀請各部會針對想要加入的問項進行討論，若 107 年調查前有新增問項的需求，屆時可再與營建署討論。
- (5) 目前低收入戶與中低收入戶共計約 30 萬戶，地方社工人員不足，無法逐戶訪視瞭解為什麼不申請租金補貼。建議可於相關補貼辦理申請時由政府主動告知，過往經驗顯示，弱勢家戶接收資訊的能力較低，目前很多政府的補助都是透過網路公布，弱勢家戶可能無法由網路取得相關資訊。由於住宅法對合法住宅相關規範進行放寬，未來衛福部、內政部可共同協商，針對那些只要申請就一定符合資格者討論出一套相對簡化的申請程序。

12. 內政部 地政司

- (1) 針對議題二、租賃專法提出建議，目前內政部正研議「住宅租賃市場發展條例(草案)」，也就是剛剛提到的租賃專法，本專法的主要目的在於鼓勵個人房東將閒置的房屋投入租賃市場，藉由租賃市場的代管、包租制度有效的釐清權利義務關係，進而解決一些租屋糾紛，其目的主要是在於健全租屋法令的保護部分。會議文件中提到在租賃專法中提高稅賦優惠，目前在草案中已納入部分租稅減免方案，主要是針對房東在房屋稅、地價稅、所得稅上的減免，至於是否與房屋買賣相

同，房屋租賃亦須強制登記於現行草案中並無此項規劃。

13. 台北市政府 都市發展局

- (1) 針對租金補貼部分，台北市於低收入戶核發低收卡時有針對租金補貼加強宣導。

14. 高雄市政府 都市發展局

- (1) 地方政府執行業務時需要知道新建餘屋(待售)住宅分布的位置，建議研究單位可否仿製實價登錄作法，將低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅詳細門牌經區間模糊化後對外公布，如此地方政府在得知分布位置後，再經由屋齡、屋況...等條件篩選後取得需要的資訊，協助未來包租代管推廣作業。
- (2) 高雄市於 104 年度租金補貼申請時特別針對低收入戶進行簡訊通知，當時簡訊通知了 1 萬多戶，其效果低收入戶由 103 年的 200 多戶申請提升到 104 年有 2,500 多戶申請，所以簡訊通知確實是有幫助的。此外，低收入戶資格申請與租金補貼申請時間不同，建議於低收入戶資格申請時即宣導租金補貼有關事宜。

15. 內政部營建署 國民住宅組 朱慶倫組長

- (1) 住宅法 1 月 11 日總統公布後，包租、代管基本上分屬兩套體系，包租的部分包含代管，原先最早的方案是政府擔任二房東，但所有的地方政府都反對，折衷方式是政府委託業者擔任二房東，這就是所謂的包租，政府委託業者來包租，業者承租這些空餘屋後則轉租給弱勢家戶，政府對於業者提供稅賦優惠，例如：免徵營業稅與提供一些媒合、開發費用，房東這部分則提供所得稅的減免、房屋稅、地價稅依自用住宅稅率課徵，此外，提供修繕補助、糾紛處理與相關的意外事故保險制度，主要目的是希望在一般租屋市場找不到房屋的租客可以得到改善，此外，目前的版本對於部分符合資格的弱勢家庭仍然提供租金補貼。經成本試算，包租代管的成本確實比辦理租金補貼高，但政府的目的是健全住宅租賃市場的發展，坦白說，目前國內的租賃產業是相當弱勢的。
- (2) 財政部賦稅署提到：到底是獎勵買屋自住還是要獎勵購買後

出租，其實這兩種都有其公益性，只是程度不同。

- (3) 地政專法的目的是要健全國內的租賃市場，由於目前報稅者多為商業使用，住宅類租賃有向房東課徵租金所得稅的部分很少，原先規劃的版本是希望全面輕稅，而且是分離課稅，也就是說不要和房東的所得綁在一起，目前按照地政司的版本則是以優惠稅賦的方式辦理，然而公益性都在。
- (4) 代管的面向包含房客媒合、住宅修繕、弱勢家戶社會福利的輸送，這些部分由業者承擔，代管確實是個複雜的問題，過去政府做過出租的國宅，相關經驗值得借鏡。
- (5) 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料庫的應用層面很廣，誠如江老師所述，土地開發、都市計畫變更時空餘屋數據應作為參考依據，目前很多都市計畫為無效供給，礙於缺乏退場機制，所以在新劃設時就需更加審慎，特別是空屋率高的地區。

16. 學聯不動產資訊顧問有限公司 蔡佳明總經理

- (1) 針對莊老師提到過新、過舊的問題進行回應，老屋有結構、裝修的問題，過新的房屋是用來買賣的不是用來租的。
- (2) 財政部曾經向主計總處詢問取得普查租屋資料的可能性，主計總處受限於普查資料用途的侷限性而沒能提供，此舉顯示財政部仍有稽稅意願，檢舉作法是藉由民眾力量協助財政部達成稽稅手段，未來希望有機會能與財政部就何種檢舉機制較為有效進行討論。
- (3) 感謝今日衛福部出席本次座談會議形成未來內政部、衛福部兩部會的合作機制，20 萬戶社會住宅即是利用弱勢戶中有意願承租社會住宅者估算而得，僅以低收入戶而非全體住宅法規範之弱勢家戶計算主要為示範目的，基本上還是希望能建立優先輔導名冊。
- (4) 於現有行政作業體系中是否容易了解、蒐集弱勢家戶現行居住狀況有關資訊。個人推測應有一個程序，例如於低收入戶資格申請時掌握該戶現行居住狀況或者是每年確認福利身分時，也會與這些弱勢家戶接觸，此時也可了解該弱勢戶的居住狀況，倘若這些行政程序是已經被建立完成的，應該就可

以很快的調查出需要的資訊。

- (5) 目前多個縣市辦理租金補貼時利用問卷掌握申請者現行的居住狀況與房東是否因申請租金補貼而調整租金...等資訊，因為申請人想申請租金補貼，所以問卷的填答比率高，類似情況下，弱勢戶申請相關津貼時，應該也會願意填寫這類資料，進而掌握弱勢家戶有關資訊。

附件七、期中審查會議回應對照表

「辦理 104 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計分析與發布」案

期中審查會議委員意見回應表

時間：105 年 9 月 9 日(星期五) 上午 10 點	
地點：內政部營建署 B1 第二會議室	
主席：內政部營建署 國民住宅組 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 國立台北大學不動產與城鄉環境學系 彭建文教授 國立屏東大學不動產經營學系 李春長副教授 淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授 中央銀行 陳雅慧 土地銀行 蔡孟好 台中市政府 都市發展局 陳依苓 內政部統計處 吳裕豐科長 內政部營建署 主計室 黃敏怡副主任 內政部營建署 土地組 陳淑娟副組長、連偉耀科長、林佳萱工務員 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) 財團法人國土規劃及不動產資訊中心 華昌宜教授</p> <p>1. 本案歷經多年研究，匯集了集體智慧，資料使用方式已達到極致。</p> <p>2. 簡報後半部花了很多時間談論「低度使用(用電)住宅導入住宅市場」議題，這非本案主要目的，本案最重要的是產製低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據資訊，此外 OURs、崔媽媽也正處理類似議題，不應花費</p>	<p>1. 感謝委員。</p> <p>2. 本案與包租代管、社會住宅相關政策結合的問題，雖各位委員認為這不是本案的主軸，但不僅是因為合約要求，事實上這是活化低度使用(用電)住宅的問題，包租代管只是政策之一，當然還有其他政策，思考</p>

委員意見	意見回覆
<p>寶貴資源處理重覆的事。</p> <p>3. 針對本案提出以下建議：</p> <p>(1). 村里空間單元若不適合作為分析尺度，何不採用最小統計區進行分析。</p> <p>(2). 截至目前已經對外發布 3 次研究成果，應嘗試了解外界如何應用本案數據資料。</p> <p>(3). 希望數據發布的時間點能夠更加即時。</p> <p>4. 建議另案分析低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅和房價之間的關係。</p>	<p>活化政策是本案的工作項目之一。</p> <p>3.</p> <p>(1). 本案建議低度使用(用電)住宅可以最小統計區分析，新建餘屋(待售)住宅部分則以村里為分析區域。</p> <p>(2). 目前市場上已經有很多人運用這些資料了，除了財訊雜誌用過外，還有人產製崩逃率數據，此之，也有人利用 GIS 等高線圖的方式把空屋地圖做出來，但是背後的意義不明確。我們後續會彙整各方應用情形。</p> <p>(3). 目前低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅是落後三季的狀況，研究團隊最快可縮短為落後兩季的狀況，亦即每年 5 月底發布前一年度低度使用(用電)住宅與四季新建餘屋(待售)住宅。</p> <p>4. 目前營建署辦理住宅價格指數編製研究案遭遇的問題是房屋交易時點與完成實價登錄申報的時點存在落差，這部分落差常導致要去修正過去編製的房價指數。此外，若要討論低度使用住宅與房價變動關聯性，需要有一致的空間單元，這個部分還需要討論。</p> <p>5.</p>

委員意見	意見回覆
<p>(二)淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 103年第四季新建餘屋(待售)住宅約3.8萬宅，104年第四季則上升為5.5萬宅，基本上我認為數字低估，其實去年底有很多建商因稅賦考量，停止申請使用執照，本人預估105年新建餘屋(待售)住宅數量會增加。 2. 實價登錄資料庫記載之價格資訊與現實市場交易價格之間存有差異，實價登錄資料是不實在的數字，契約價格與實際成交价格不同。 3. 新莊、頭前、淡海新市鎮、桃源青埔等區的量相當的大，這些整體開發及週邊地區內的空餘屋後續會成為相當麻煩的問題。倘若再連結到後面的社會住宅，我本人是相當有意見的，首先是為什麼要興建這麼多的社會住宅？尤其是中南部地區，雙北以外，中古屋房價大約每坪都在20萬元以下，目前一直都在強調租屋，其實我們都是站在有房子人的角度在幫無房子年輕人思考。沒有房子的人一定會想要有房子，年輕人的想法是什麼？租房子然後3、5年搬家一次？ 4. 建議設計一種方案，使得在租金與房貸金額差異不大的情況下，讓年輕人承租20-30年後取得房屋所有權之方案。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員提供意見。 2. 感謝委員提供意見。 3. 各位委員對於署內包租代管政策可能會面臨問題並不瞭解，建議營建署除與各地方政府、可能營運的包租代管業者討論外，建議政府應該廣邀各界討論，應考慮邀集學界一同討論包租代管政策，本案在資訊處理的經驗，可以對包租代管政策的推動提供一些助益。 4. 感謝委員提供意見。

委員意見	意見回覆
<p>(三)國立屏東大學不動產經營學系 李春長副教授</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本人多次參與本案會議，簡報內容除低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據內容外，尚包還後面低度使用(用電)住宅導入住宅市場之議題，這也許與目前的社會氛圍有關。 2. 新政府上任後大力推動社會住宅，提出 8 年 20 萬戶社會住宅政策，多數人不願意社會住宅整批蓋在自己住家附近，畢竟房價、居住品質都有可能受到影響。 3. 將低度使用(用電)住宅提供給弱勢家戶使用，基本上這個理念還算合理，現實的狀況是房東自行招租即可，為什麼要參與政府政策，自行招租沒有任何稅賦成本，參加政府政策後則需繳交各項稅賦，看起來比較像是一種懲罰。 4. 利用相關政策方案，獎勵目前市場上的中古屋、沒有利用的閒置住宅，轉作弱勢家戶承租使用， 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員提供意見。 2. 感謝委員提供意見。 3. 國內住宅租賃市場多數房東並未申報租賃所得收入，目前並沒有紅蘿蔔與棒子併存做法，住宅法修法過程財政部已同意提供相當多的稅賦優惠，問題癥結在於市場上可能有 90% 的房東並未申報租賃所得稅，可以利用這次機會處理。有多少房東申報租賃所得稅尚待賦稅署說明，簡報中把相關數字呈現出來，是希望賦稅署能了解問題的嚴重性，針對未依法申報租賃所得的房東進行稽稅確實不易，但是賦稅署、營建署可以將此問題邀請各界討論，研擬出有效的稽稅方式。 4. 感謝委員提供意見。

委員意見	意見回覆
基本上立意良好，而且相較於整批興建之社會住宅免於標籤化的問題。	
<p>(四)國立台北大學不動產與城鄉環境學系 彭建文教授</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 研究案本身應該著重於產製低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據資訊，有關於簡報後半部「低度使用(用電)住宅導入住宅相關政策方案」，我與華老師有相同的觀點，這部分與本案的關聯性似乎沒有這麼強，倘若已另案辦理，可省下這部分的研究內容。 2. 認同華老師所述：除考量資料的即時性外怎麼樣的空間分析尺度讓各界有感，本案產製整體開發及週邊地區數據是個好的方法，這符合一般人對房地產市場的認知，倘若細緻化至村里，這與一般房地產次市場概念有所差距，重點在於如何呈現次市場概念。 3. 低度使用(用電)住宅的資訊價值，除與實價登錄資料合併分析，了解低度使用(用電)住宅與住宅價格間的關係外，亦可用來衡量國內住宅使用的效率性。觀察 97-104 年數據結果，我們是否可提出以下論點：房價上漲使住宅使用率提高，因為 97 至 103 年為房價上漲期間，這段期間內低度使用(用電)住宅的比例持 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員提供意見。各位委員認為這不是本案的主軸，但不僅是因為合約要求，事實上這是活化低度使用(用電)住宅的問題，包租代管只是政策之一，當然還有其他政策，思考活化政策是本案的工作項目之一。 2. 目前已產製以村里為單元的資料，若要配合最小統計區產製資訊技術上沒有問題，但比較不符一般人對空間認知經驗。據過去經驗，各界對整體開發及週邊地區分析結果最有感。 3. 研究團隊未來可與署這邊討論取得過去曾經取得「契稅資料」即可分析市場上買賣房子的類型與各地區的交易件數，以產製如彭建文老師所提：將低度使用(用電)住宅與買賣成交件數之分析結果，此外，亦可分析如華老師之前提到待售時間與房屋價格間的關係。

委員意見	意見回覆
<p>續下降，使用的效率性似乎與房價走勢相反。</p> <p>4. 建議針對各行政區進行房屋屬性間的交叉分析，掌握可轉做公共住宅或社會住宅之潛在數量，提供地方政府擬訂相關政策使用。此外，建議未來除了與實價登錄資料合併分析外，尚可將本案數據與買賣交易件數放在一起分析。</p> <p>5. 期中簡報第 15、16、17 頁標題誤植，新建餘屋(待售)住宅應修正成低度使用(用電)住宅。</p> <p>6. 參考簡報第 8 頁歷年數據發布後媒體回應內容，101 年 15 則新聞中只有中央商情網使用「低度使用(用電)住宅」一詞，102 年 18 則新聞只有聯合新聞網當中的一則使用「低度使用(用電)住宅」一詞，103 年 16 則新聞中沒有人使用「低度使用(用電)住宅」一詞，由此可知，社會輿論中低度使用(用電)住宅應該等同於空屋。</p>	<p>4. 可利用交叉分析掌握潛在公營住宅的數量，但最重要的是後續推動的機制，一但房東認同包租代管政策想要加入時，能有一個對口單位處理房東的各種問題。國內缺乏專業組織來有效管理租賃市場，以作為健全、提升整體居住品質的處理機制。</p> <p>5. 感謝委員提供意見。</p> <p>6. 感謝委員提供意見。</p>
<p>(五)內政部統計處 吳裕豐科長</p> <p>1. 有關於華老師提到最小統計區這個部分，公務統計資料做到最小統計區沒問題，將低度使用(用電)住宅做到最小統計區的問題在於我們一直把低度使用(用電)住宅與空屋聯結在一起，這一連結就會出現問題，我</p>	<p>1. 低度使用(用電)住宅不等同於空屋是一個一直存在的問題，未來可利用住宅狀況抽樣調查或交由包租代管營運團隊協助校正。</p>

委員意見	意見回覆
<p>們無法保證落在某個最小統計區內的低度使用(用電)住宅等同於該區內的空屋數。97 年度專案執行之初，約 3 成數據可能存有 60 度以下有人居住或 60 度以上無人居住的部分。以低度使用(用電)住宅衡量空屋狀況基本上就是一種推估的做法，細緻到最小統計區空間尺度時就會出現問題，將 80 萬戶低度使用(用電)住宅細緻化至 7 千多個村里，一個村里約 100 戶，一但進行屬性交叉分析，誤差就很嚇人。本人於座談會議時即建議，村里空間尺度數據供內部使用即可，一但將數據放到不動產資訊平台供社會大眾使用時就是檢視，容易引發各界反彈，本案 97 年度執行之初目的在取代空屋，判定結果發現有其困難度，倘若持續將低度使用(用電)住宅與空屋聯結，會相當危險。建議營建署編列較多的金費供本案每隔 1-2 年辦理判定，以掌握低度使用(用電)住宅與空屋間的連結性。</p> <p>2. 衛福部掌握低收入戶住宅現況資料的程度不如各地方政府一線之社福人員，主要原因為牽涉到調查部分。統計處 102 年度低收入戶調查時，曾蒐集弱勢家戶的居住資訊，低收入戶中有房子的約占 32%，沒有房子的大概有</p>	<p>意見回覆</p> <p>2. 衛福部擁有一個全國性的系統，資料來源為個地方政府，該系統匯整全國資訊，過去如：社會住宅需求調查、8 年 20 宅社會住宅... 等，基礎都是以這些弱勢家戶作為抽樣基礎，但是我們的確不太瞭解這</p>

委員意見	意見回覆
<p>8 萬戶左右，單身戶無自有住宅者大多都在療養院，調查結果發現，部分低收入戶無自有住宅者居住在親戚朋友、兄弟姊妹房子中，只因戶籍沒有放在一起，後續有增加居住在戶籍沒有設在一起之親戚朋友家中，這個問題或多或少反映出這個事實。</p> <p>3. 依據最新家庭收支調查數據顯示，20 分位點家庭每年每戶可支配所得約為 32 萬元，三重興建的社會住宅每年租金花費約 18 萬元，在目前政策設計之下，社會住宅、租金補貼不能重覆申請，弱勢申請社會住宅的意願可能相對較低。</p>	<p>些人的居住狀況，吳科長提到有很多人是借住，這些人需不需要政府政策介入需進行討論。</p> <p>3. 感謝委員提供意見。</p>
<p>(六)內政部營建署 主計室 黃敏怡副主任</p> <p>1. 本案期中報告書第 75 頁後有關於低度使用(用電)住宅屬性分析部分計算方式與鄉鎮市區計算方式不同，鄉鎮市區為先有鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例後乘上對應之房屋稅籍住宅類數量，屬性的計算方式好像不同。</p> <p>2. 建議針對期中報告書第 79 頁有關於耐用年數內低度使用(用電)住宅屬性分析結果增加說明內容。</p> <p>3. 依據歷年低度使用(用電)住宅比例數據，100 年 11、12 月份數據相對較低，可否請教原因？</p>	<p>1. 鄉鎮市區係利用低度比率乘上對應之住宅數，屬性部分則直接對屬性進行非類後統計而得，後續會補足表格、計算方式的說明。</p> <p>2. 期中報告書第 79 頁係利用耐用年數內的資料進行統計後得到的表格數據。</p> <p>3. 目前無法直接解讀 100 年度低度使用(用電)住宅比例較低的原因，建議先瞭解是何種類</p>

委員意見	意見回覆
<p>4. 相關研究成果是否會放入住宅 e-Map 中，由於統計處有建構一個 GIS 資料平臺，可否將原始資料置入該平台，使用者給定不同篩選條件後即可產出所需資料，使用起來相當便利。</p> <p>5. 建議不要放最小統計區的數據資訊，鄉鎮市區較佳，建議放到網站上，由使用者依需求輸入條件後查詢取得。</p>	<p>型、何種區位、何種住宅屬性之低度使用(用電)住宅去化，再行推測可能的原因？</p> <p>4. 感謝委員提供意見。</p> <p>5. 感謝委員提供意見。</p>
<p>(七)台中市政府 都市發展局</p> <p>1. 報告書內新建餘屋(待售)住宅有依權利人類別進行區分統計，低度使用(用電)住宅屬性分析中並未包含權利人類別屬性分析結果，想請教原因。由於該分析結果對於未來市府推動相關政策時能提供協助，建議未來可產製低度使用(用電)住宅權利人類別屬性分析結果。</p>	<p>1. 新建餘屋(待售)住宅的計算基礎為地籍資料，我們有所有權人姓名，所以可以產製權利人類別屬性分析結果。低度使用(用電)住宅計算基礎為房屋稅籍資料，無所有權人姓名，所以無法產製權利人類別屬性分析結果。</p>
<p>(八)主席結論</p> <p>1. 有關於今日審查委員的各項建議請執行單位後續配合修正。</p> <p>2. 今日期中報告審查通過。</p>	<p>1. 敬悉。</p> <p>2. 敬悉。</p>

附件八、期末審查會議回應對照表

「辦理 104 年度低度使用住宅及新建餘屋資訊統計分析與發布」案

期末審查會議委員意見回應表

時間：106 年 3 月 16 日(星期四) 上午 10 點	
地點：內政部營建署 B1 第二會議室	
主席：內政部營建署 國民住宅組 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 住商實業股份有限公司 徐佳馨主任 信義房屋仲介股份有限公司 李健銘經理 國家發展委員會 黃劍虹 中央銀行 邱傳軒 土地銀行 黃博賢 內政部統計處 吳裕豐科長 內政部建築研究所 張志源 新北市政府城鄉發展局 張藍今 內政部營建署 國民住宅組 林馳竣、許佳卉、曾文俐 內政部營建署 主計室 蔡麗珮 內政部營建署 城鄉發展分署 游凱雷 內政部營建署 土地組連偉耀科長、詹詠傑、余欣倫、呂竟瑋 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) 財團法人國土規劃及不動產資訊中心 華昌宜教授</p> <p>1. 本案歷經多年研究，成果豐富，後續重點研究議題應為「應用層面的議題」。明白地說最核心的問題就是空屋率與房價間的因果關係，空屋率的高低是作為房價的解釋變數還是可以進一步</p>	<p>1. 後續專案可討論或供學術研究分析空屋資訊與房屋價格間關係。</p>

<p>預測房價。</p> <p>2. 有關於「低度使用(用電)住宅導入住宅租賃市場」議題，建議可與 OURs、崔媽媽共同商討。</p>	<p>2. 感謝委員提供意見。相關議題座談會亦建議主辦單位邀請相關單位與會出席。</p>
<p>(二)淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授</p> <p>1. 本案數據存有 1 年期的時間落差，建議提升數據內容的即時性。村里空間尺度數據資訊過於細緻，如何轉化空屋做租賃住宅才是最重要的課題</p> <p>2. 104、105 年房屋移轉數量確實相當低迷，本案數據有掌握到這個趨勢，移轉數量低造就後續低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數量持續增加的結果。</p> <p>3. 目前市場上存有這麼多的低度使用(用電)住宅，為什麼還要蓋社會住宅，應該以政策手段鼓勵年輕人購買住宅，例如提供購屋貸款利息補貼，以台北市為例，100 戶包租代管，實際花費 2,000 萬元，每戶成本約 20 萬，建議以該筆經費辦理購屋利息補貼。</p>	<p>1. 105 年度專案希望能提前，預計在 106 年 6 月底時發布 105 年底的數據結果，這樣僅存有半年的時間差，可提升數據資料的應用性。</p> <p>2. 感謝委員提供意見。</p> <p>3. 之前無論是參加包租代管政策或是租金補貼政策，房東都有被查稅的疑慮，1 月 11 公布之住宅法已針對愛心房東提供所得稅之稅賦減免優惠，至於房屋稅、地價稅則礙於屬地方政府的權限，站在營建署的立場只能建議各地方政府能以自用住宅稅率課徵。除減稅政策外，營建署規劃在包租代管政策中加入「居住安全險」的機制，保障內容是全面性的，包括地震、火災、意外事故…等。「居住安全險」的費用由政府負擔，這也是 100 戶包租代管政策要價 2,000 萬的主因。「居住安全險」的過去是透過負擔公證費用方式進行，由於公證</p>

<p>4. 現階段人口老化，空餘屋愈來愈多的環境下竟然要興建社會住宅，本人認為相當不合理。再者，都市更新推動困難，95 年至 104 年共累計 104 件都市更新案，營建署去年一年包租代管合計辦理件數 48 件，由這兩個數字發現目前政策滯礙難行。</p> <p>5. 要讓房東願意報稅的先決要件有下列二項：第一要有赦免條款，第二說明違章建築的認定標準，房東對於政府政策的延續性信賴度不夠。</p> <p>6. 有關於不動產專業法庭的作法，主管機關可能低估租屋糾紛、都市更新衍伸出問題的複雜程度，今日予會的 2 位仲介業者應該非常清楚，除了仲裁外，不動產專業法庭是一種做法，如果不能解決都市更新釘子戶的問題，所有的相關政策都滯礙難行。</p>	<p>必須要等到租賃契約到期時才能強制執行，效果有限。</p> <p>4. 初期辦理代租代管的成本很貴，甚至比租金補貼還貴，代租代管應該不是一個長期的政策手段，經過 5-10 年推動後，專業二房東的市場發展相對成熟，房東不再個別招租房屋，而是透過專業代租代管公司辦理招租、管理的動作，房東習慣納稅，倘若這樣的機制成形，則無需再辦理代租代管政策，政府只需要針對弱勢家戶提供租金補貼。</p> <p>5. 有關於所得稅的赦免期間與土地增值稅的課徵方式，後續須再與財政部賦稅署商討後給予建議。</p> <p>6. 感謝委員提供意見。</p>
<p>(三)住商實業股份有限公司 徐佳馨主任</p> <p>1. 首先是數據資料的時效性問題，建議提升數據發布的時效性。此外，人口數相對較少的行政區，參考價值較低，建議可先</p>	<p>1. 有關於資料即時性的問題，研究團隊本身也是希望能提升資料的即時性，104 年度數據係於 105 年 10 月中旬對外發布，105</p>

<p>不納入數量多寡的比較範圍，例如：那瑪夏區。</p> <p>2. 記者會的效果遠比直接利用網站對外發布的效果來的佳，有些數據資訊其實是相當具有新聞性的，例如整體開發地區內的空屋率這部分，這部分數據應提供給記者做進一步的報導，以提供市場消費者買屋的參考。此外，並不是有新聞就是好新聞，有些媒體會透過現有的數字做惡意的解讀，所以在數據解讀的過程中要本案計畫主持人的協助，提供一個正確解讀的方向，建議後續仍持續辦理記者會的方式較佳。</p> <p>3. 有關於包租代管、愛心房東政策，「愛心房東」一詞不佳，如果沒有一個很好的營利模式，光是寄望房東的愛心，效果有限，要使房東願意參加包租代管政策，建議應納入赦免條款。過去，愛心房東面臨查稅的問題，現階段的所得扣除額是不夠的。</p> <p>4. 目前只有透過仲介招租的房屋才要進行實價登錄，我想各大品牌仲介業者應該都遇到相同的狀況，房東不太會找業者招租房屋，如果可行的話，建議租賃住宅進行全面登錄，對於資料的揭露、資料庫的建立相對有幫助。</p>	<p>年度專案希望能提前，預計在106年6月底時發布105年底的數據結果，僅存半年的時間差有助提升數據資料的應用性。</p> <p>2. 感謝委員提供意見。</p> <p>3. 有關於所得稅的赦免期間相關議題，後續須再與財政部賦稅署商討。</p> <p>4. 目前租賃專法的制定方向即希望朝向租賃住宅全面登錄的方向邁進，也就是全面繳稅，房客基本上為經濟相對弱勢者，所以這部分的公益性應該存在，後續會嘗試與財政部討論。</p>
--	--

<p>(四)信義房屋仲介股份有限公司 李健銘經理</p> <p>1. 建議以目前市場上的存量需要花費多久的時間才能去化之呈現方式來說明簡報 27 頁的數據內容，大概要幾季才能把現行餘屋消化完畢的概念，一般消費者看不懂這些比例數據。</p> <p>2. 由簡報 30 頁台北市村里分布圖，想請教以現行低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅的計算方式，是否有將軍宅這類型住宅排除，北投有一批軍宅在去年的第三季出現，而這批軍宅在年底的時候交屋，由圖面上可看見區塊顏色的變化。</p> <p>3. 業界非常需要如簡報 33 頁整體開發及周邊地區的空餘屋數據，本人認為新莊副都市中心市地重劃區內房屋稅籍住宅類數量為 2,953 宅數量相對較少，新莊副都市中心市地重劃區內有需多商業設施、一般事務所做住宅使用，有關於一些商業區範圍較廣的地區，能否多增加計算商業區住宅的數據分析，我覺得這樣的參考性會比較足夠。</p> <p>4. 有關於數據資訊的即時性，希望能提升數據發布的時點，例如：</p>	<p>1. 過去曾經研究將去化數據，改以多少季、多少時間完成去化的表現方式，但是面對許多技術問題，後續會持續進行評估。</p> <p>2. 目前低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分別依房屋稅籍資料與地籍資料為基礎禁行篩選，只要該建物需要繳納房屋稅或曾進行建物第一次登記，基本上皆為本案低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅的篩選範疇。</p> <p>3. 有關於新莊副都市中心市地重劃區住宅數量問題，房屋稅資料是以實質使用進行認定，工業區做住宅、商業區(加註不得作住宅使用者)做住宅使用者，這類型住宅都會被認定為住宅，所以還是會被納入房屋稅籍住宅類數量這部分，此外，建物門牌的編訂與房屋稅的起課時間點存有時間落差，這個落差導致建物已興建完成，但實際上尚未課徵房屋稅的情況，此種無稅籍資料的建物無法判定是否為住宅，故不在本案篩選範疇。</p> <p>4. 感謝有關於資料即時性的問題，研究團隊本身也是希望能</p>
---	--

<p>105 年底前發布 104 年度的數據資訊。</p> <p>5. 包租代管政策以弱勢家戶為服務目標，房東提供給這類型房客的租賃風險相對較高，建議政府應協助房東分散、承擔這類風險。</p> <p>6. 提供本人資料分析的經驗，戶役政資料、地籍資料的主管機關不同，所以用地籍資料勾稽房屋稅籍或戶役政資料會存有相當大的落差，所以實務上在進行地址比對時仍需要一些人工處理，通常戶政地址的正確性較佳，地籍資料的地址比較容易出現錯誤的可能。</p>	<p>提升資料的即時性，104 年度數據係於 105 年 10 月中旬對外發布，105 年度專案希望能提前，預計在 106 年 6 月底時發布 105 年底的數據結果，這樣僅存有半年的時間差提升數據資料的應用性。</p> <p>5. 目前已經在包租代管政策中加入了「居住安全險」的機制，這也是 100 戶包租代管政策要價 2,000 萬的主因，「居住安全險」的保障內容是全面性的，包括地震、火災、意外事故…等。「居住安全險」的費用由政府負擔，過去是透過負擔公證費用方式進行，由於公證必須要等到租賃契約到期時才能強制執行，效果有限。</p> <p>6. 感謝委員提供意見。</p>
<p>(五)國家發展委員會 黃劍虹</p> <p>1. 本人在 89 年時曾經於經建會時辦理華老師主持之租賃市場研究案，當時曾經提出設立專門處理租賃糾紛的法庭，促使房東釋出手邊租屋，健全國內租賃市場。</p>	<p>1. 感謝委員提供意見。</p>

<p>2. 建議包租代管政策應結合本案寶貴的資料，此外，國發會目前辦理一些人口趨勢的研究，未來社會住宅政策的推動應考慮目前的人口結構。</p> <p>3. 計畫緣起部分使用「本署」一詞，建議改成「內政部營建署」一詞。</p>	<p>2. 感謝委員提供意見。</p> <p>3. 感謝委員提供意見，已配合調整修正。</p>
<p>(六)內政部統計處 吳裕豐科長</p> <p>1. 針對「勾稽」的過程就教本案受託單位，104 年的房屋稅籍住宅類數量約 833 萬戶，目前與台電資料勾稽成功的資料約 722 萬戶，所以約有 100 多萬戶未勾稽完成，過去有印象勾稽率為 97%，在勾稽率 97% 下未勾稽成功的家戶數應該約為 1-20 萬戶，以目前勾稽到的數量計算起來，勾稽率約為 87%，這部分想請研究單位說明一下。</p> <p>2. 沒有勾稽到的部分是否因住宅屋齡相對老舊，屋況相對不堪使用，所以也將這部分視為空屋，沒有勾稽到的資料事實上常常是問題之所在。</p> <p>3. 報告書內的分析表格，多是用勾稽成功的 722 萬戶資料進行分析，當中屬於低度使用(用電)住宅的戶數約為 70 萬戶，可是我們的數據又利用房屋稅籍住宅類數量推估得約有 80 萬戶的低</p>	<p>1. 台電用電資料勾稽房屋稅籍資料的溝機率為 87%，新建餘屋(待售)住宅篩選過程房屋稅籍與地籍資料的勾稽率則達到 90% 以上。必須和大家說明的是，台電資料、房屋稅籍資料的主管機關不同，地址更新的維護管理由不同單位進行，只要用電繳費單、房屋稅單有人繳交基本上就不會變動地址，以至於無法將房屋稅籍資料與台電資料勾稽起來，由於勾稽率為 87%，所以有台電用電數據的資料量約 722 萬戶。</p> <p>2. 沒有勾稽到的部分係以勾稽成功資料中鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例乘以鄉鎮市區房屋稅籍住宅類數量運算方式處理。</p> <p>3. 本案每年度皆取得分析年度的房屋稅籍資料與台電用電資料，後續依照標準化地址勾稽，資料勾稽率由 97 年度的 82.41%，104 年度的勾稽率為 87.31%。</p>

<p>度使用(用電)住宅，本案有太多的數據使得第一次接觸本案者容易出現混淆，請問我們每一年都進行房屋稅籍資料的勾稽嗎？請問勾稽的狀況為何？</p> <p>4. 本案有針對戶役政資料與房屋稅籍資料進行勾稽，看起來勾稽率約 80%，似乎不高，此外分析低度使用(用電)住宅設籍與否有什麼用途？</p> <p>5. 村里、門牌資料勾稽的結果為何？倘若要進行空間的統計，勾稽狀況就非常重要了，建議將相關勾稽數據提供給營建署。</p> <p>6. 由於現階段以房屋稅籍資料勾稽台電用電資料之作法無法完整掌握空屋，那是否有其他掌握空屋的作法，例如：引入住宅用水，分析用電 60 度上下的用水狀況，協助是否為空屋之判斷。</p> <p>7. 期末報告書附件五、工作會議記錄中三次工作會議召開的年度錯誤寫成 106 年，應該是 105 年</p>	<p>4. 戶役政資料的地址數量約 678 萬，與 1,003 萬個房屋稅籍地址勾稽(因並非只有住宅才能設籍)，勾稽完成的地址數為 630 萬(勾稽率約為 93%)，當中屬於住宅的約 574 萬。分析戶役政資料的目的是希望有些人會先將住宅空置後再進行買賣，這部分的數據也商討能否取得契稅資料進行分析。</p> <p>5. 門牌點位資料約 934 個地址，與 1,003 萬個房屋稅籍地址勾稽，勾稽完成的地址數為 808 萬，勾稽率約為 86%。村里係依房屋稅籍資料門牌地址欄位依照村里關鍵字切割而得，104 年度房屋稅籍住宅類數量中能成功切出村里者約 829 萬筆，約占當年度房屋稅籍住宅類數量的 99.48%。</p> <p>6. 倘若可以拿到用水資料，也可進行研究，過去本案合作的老師曾經利用用水資料進行分析，但是用水資料的品質也是考量的因素。</p> <p>7. 感謝委員提供意見。</p>
--	--

<p>才對。</p>	
<p>(七)內政部營建署 主計室 黃麗珮</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 過去外界向我們詢問空屋數據時我們只能回答目前以低度使用(用電)住宅來呈現，我想長期的目標是希望能了解空屋的狀況，是否能有一些衡量空屋數量的指標，例如用電、用水度數來衡量，或者是有其他可用來顯示空屋的指標，也許變數愈多，愈能向外界解釋空屋的數量有多少。 2. 辦理住宅狀況抽樣調查研究案時，對於空置住宅定義為持續半年或以上無人住的住宅視為空屋，低度使用(用電)住宅的定義是連續 2 個月低度用電，但報告書中有連續 4 個月、6 個月低度使用(用電)的數據，本人想就較的是，低度使用(用電)住宅為什麼一定要低度用電 2 個月，是否可能參考與住宅狀況抽樣調查研究案一致之低度用電達 6 個月以上為標準。 3. 低度使用(用電)住宅的統計分析過程是否可依照住宅狀況抽樣調查中有區分為透天厝、公寓…等房屋類型進行統計，除可搭配與住宅狀況抽樣調查一同判讀外，也可作為需要無障礙環境的房客參考使用。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 倘若可以拿到用水資料，也可進行研究，過去本案合作的老師曾經利用用水資料進行分析，但是用水資料的品質也是考量的因素。 2. 目前仍缺乏一個對於空屋的明確定義共識，未來可針對空屋的操作型定義做進一步的討論。 3. 目前低度使用(用電)住宅依總樓層區分成 3 樓以下、4、5 樓、6-12 樓、13 樓以上之分類方式進行統計。由於 3 樓以下透天、平房的認定方式仍須討論，故建議以現行總樓層分類方式較佳。
<p>(八)內政部建築研究所 張志源</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 由協助推廣住宅租賃市場出發，站在住宅修繕的角度，現行 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 鄉鎮市區係利用低度比率乘上對應之住宅數，屬性部分則直

<p>包租代管政策將協助房東修繕住宅。個人認為房客除剛進社會的年輕族群外，有一部分為高齡者，房東提供的居住空間中，尤其是公共空間無障礙環境的改善是相當重要的，建議可將低度使用(用電)住宅依是否符合無障礙住宅標準區分統計，使得有這部分需由者能夠參考。</p> <p>2. 倘若是總樓層 6 樓以上的住宅，基本上應該有電梯，那麼這類型住宅的改善重點為廁所，例如：廁所門的大小、扶手部分。</p>	<p>接對屬性進行非類後統計而得，後續會補足表格、計算方式的說明。</p> <p>2. 感謝委員提供意見。</p>
<p>(九)新北市政府城鄉發展局 張藍今</p> <p>1. 報告書 170 頁提到新北市持有 5 宅以上之所有權人共計 2,523 人，請問所持有的 5 宅是否都位於新北市境內，如果是可否提供這部分的資料供新北市政府參考使用。</p> <p>2. 建議可進一步分析這 2,523 人持有住宅的屬性與屋主的屋齡，由於新北市包租代管的政策目標是辦理 1,100 戶，分析結果可協助包租代管政策的施行。</p> <p>3. 新北市推動包租代管面臨的課題為如何找到房東、房東之向前追溯 5 年期所得稅與土地增值稅三個問題，三項問題分述如下： (1). 房東在哪裡是目前思考的議題。</p>	<p>1. 現行表中呈現之新北市有 2,523 人持 5 宅以上，該 2,523 人持之住宅皆落於新北市境內。</p> <p>2. 感謝委員提供意見。</p> <p>3. 針對委員提出意見逐點回應如下： (1). 如何能與房東聯繫，現階段討論出的作法是希望能利用房客來找房東，透過租金補貼與代租代管政策的相互結合，利用申請租金補貼的房</p>

<p>(2). 有關於房東租稅的赦免條款，住宅法修正通過後，針對房屋稅、地價稅、所得稅提出減免優惠，所得稅的追溯期是向前追溯 5 年，這是房東產生疑慮的主要原因。</p> <p>(3). 有關於土地增值稅的部分，是否加入包租代管政策的房東能准用一年無出租移轉時准用自用住宅稅率課徵。由於房東加入包租代管政策後 3 年合約到期，房東一定會面臨課徵土地增值稅的問題。</p>	<p>客與房東聯繫，房客申請租金補貼的房東已經習慣繳納租賃所得稅。</p> <p>(2). 有關於所得稅的赦免期間，後續須再與財政部賦稅署商討。</p> <p>(3). 有關於土地增值稅的課徵方式，後續須再與財政部賦稅署商討。</p>
<p>(十)內政部營建署 土地組 連偉耀科長</p> <p>1. 簡報第 18 頁長條圖的橫坐標呈現 97 年-103 年數據，但實際數據呈現 97 年-104 年結果，請問是否錯誤。</p> <p>2. 簡報第 19 頁下圖呈現六都新建餘屋(待售)住宅數量趨勢，本人比較好奇的是，途中僅呈現六都作圖結果，倘若全台 22 縣市均繪製這樣的摺線圖，是否有六都以外縣市之新建餘屋(待售)住宅數量會與六都數量相當。</p>	<p>1. 由於低度使用(用電)住宅新增、去化比例的計算分母為前一年度之低度使用(用電)住宅總量，故簡報第 18 頁長條圖僅呈現到 103 年度。</p> <p>2. 分析 99Q2-104Q4 共 23 季新建餘屋(待售)住宅鄉鎮市區數據，六都占全國的比重皆於 70% 以上，僅 102Q1、102Q2 二季新竹縣新建餘屋(待售)住宅數超過台南市新建餘屋(待售)住宅數。數據為 102Q1 新竹縣 1,907 宅超過台南市的 1,736 宅；102Q2 新竹縣 1,681 宅超過台南市的 1,572 宅。</p>

<p>3. 針對數據對外發布時點的規劃，本案自 101 年起對外發布，歷年研究案對外發布的時點多於每年度 10 月份前完成發布前一年度的數據，更細部的資料須要等二階段分析結果才能產製。103 年度研究案期末審查時即提數據即時性的問題，故於 105 年度研究案的辦理時程已向前移動，依目前規劃約 6 月份時即進行期中報告與審查，屆時再請各位委員協助。</p> <p>4. 本案自 97 年度即開始辦理相關研究，歷年研究已針對低度使用(用電)住宅之低度用電月份長短進行充分討論，以 2 個月低度用電為認定標準係配合主計總處 99 年度人口及住宅普查之辦理程序，故以每年度 11、12 月份用電度數為參考依據，至於連續 2 個月至連續 12 個月低度用電數據結果係因歷次期中、期末審查過程委員提出由委託單位協助產製之有關數據。</p>	<p>3. 感謝委員提供意見。</p> <p>4. 感謝委員提供意見。</p>
<p>(八)主席結論</p> <p>1. 今日期末報告審查會議原則上同意備查，有關於各項建議請執行單位學聯不動產後續配合修正，後續依照合約辦理。</p> <p>2. 未來新年度工作項目規劃再與執行單位討論。</p>	<p>1. 敬悉。</p> <p>2. 敬悉。</p>

二、網路媒體部分(共 5 則)

(一) TVBS 新聞



全台空屋 86 萬宅 雙北就占 2 成

全文網址：<http://news.tvbs.com.tw/life/679201>

內政部不動產資訊平台公布最新低度使用(用電)住宅與新建餘屋統計，全國低度使用住宅達 86.26 萬餘宅，空屋率達 10.35%。其中新北市空屋數高達 11 萬 8713 宅，占全國約 13.76%。

新北市若加上台北市空屋數 6 萬 3890 宅，雙北市空屋達 18 萬餘宅，占全國空屋比率超過 2 成。

低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅資訊，為營建署委外調查，低度使用(用電)住宅比例是以「房屋稅籍住宅類數量」為計算基礎。

根據統計，104 年 11、12 月全國低度使用住宅數 86 萬 2682 宅，占全國房屋稅籍住宅比率(即空屋率)約 10.35%，較前期增加 1 萬 2813 宅，年增約 0.05%。全國空屋率最高的是宜蘭縣，空屋率達 15.98%，惟空屋數僅 2 萬 8 千餘宅。

以六都狀況來看，以桃園市空屋率最高，約 11.49%；台北市空屋率 7.22%、新北市 7.72%；其餘 4 都均超過 10%，台中 10.02%、台南 10.15%、高雄 10.86%。

報告指出，台北市與新北市空屋率維持在 7% 左右，相對中南部縣市比例較低。新北市整體比例雖然低於全國平均，但推算空屋住宅數仍有 11.8 萬宅，相對高於其他縣市。

若觀察各縣市空屋數量，空屋宅數最多的是新北市，高達 11 萬 8713 宅，占全國空屋的比率約 13.76%，高雄市空屋數量超過 11 萬 1101 宅，兩市空屋數都超過 10 萬宅。

調查也提到，若看全國新建餘屋(待售)住宅數，102 年第一季到 104 年第四季的变化，新北市因為推案量大，新建餘屋數住宅數相對較大數量，高雄、桃園與台中市從 103 年第 2 季起逐步上升，同期台北市、台南市則呈現相對穩定的趨勢。

根據調查資料，104 年第 4 季全國新建餘屋(待售)住宅數已到 5 萬 5586 宅。其中，以新北市 1 萬 2023 宅最多，高雄市 9262 宅次之，桃園市 7852 宅排第三。再來是台中市 6677 宅、台北市 4016 宅、台南市 3339 宅。(中央社)

(二) 自由時報



新建待售餘屋數量 新北市居冠

全文網址：<http://estate.ltn.com.tw/article/1821>

文 / 記者馮牧群 2016/10/25

營建署結合地籍資料、房屋稅籍與台電用電資料，將屋齡 5 年內，仍維持第一次登記、有銷售可能的住宅列為「新建待售餘屋」(即待售新成屋)。統計至 2015 年底，全國新建待售餘屋已來到 5 萬 5586 戶，以新北市 1 萬 2023 戶最多、高雄市 9262 戶居次、桃園市 7852 戶居第 3，台中市、台北市、台南市分別為 6677 戶、4016 戶與 3339 戶。

營建署分析，從 2013 年第 1 季到 2015 年第 4 季的變化來說，新北市因推案量大，新建待售餘屋住宅相對維持較大規模，高雄市、桃園市、台中市從 2014 年第 2 季起逐步上升，台北市、台南市則呈現相對穩定。

2015 年底 6 都各行政區待售新成屋超過 400 戶的區域包括新北市八里、三重、中和、五股、永和、汐止、林口、板橋、淡水、新店、新莊；台北市中山、內湖、文山、北投；桃園市八德、大園、中壢、平鎮、桃園；台中市北屯、西屯、南區、南屯、沙鹿；台南市安南、永康、善化；高雄市三民、小港、左營、楠梓、鼓山等。

低度使用住宅占 1 成 雙北低於中南部縣市

營建署也利用房屋稅籍資料與台電用電資料，將每年 11、12 月平均用電度數低於 60 度的住宅視為「低度使用住宅」。2015 年底全國低度使用住宅占存量比例為 10.35%，較 2014 年小漲 0.05 個百分點，其中台北市、新北市低度使用住宅比例維持在 7% 上下，比中南部縣市低，宜蘭、金馬、雲嘉、花東則為比例較高的地區。

以低度使用住宅數量細分，新北市較高的行政區為淡水、板橋、三重，台北市為中山、北投、萬華，桃園市為中壢、桃園、八德，台中市為西屯、北屯、北區，台南市為東區、永康、北區，高雄市為三民、鳳山、楠梓區。就比例來看，新北市較高的行政區是萬里、三芝、石門，台北市為中正、大同、萬華，桃園市為復興、龍潭、八德，台中市為中區、和平、新社，台南市為龍崎、左鎮、楠西，高雄市為桃源、那瑪夏、甲仙區。

台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰指出，目前正值房市盤整期，部分供需失衡的區域確實會出現新建餘屋住宅過多的情況，餘屋數量若逐步走降，才能免於區域房市破沫危機；另一方面，雙北市的空屋量低，則顯示出定居及移入人口穩定，房市長期來看仍有支撐。

(四) 房地王新聞



空屋不等於待售屋！房市賣壓沒數據那麼大

全文網址：<http://news.housetube.tw/153/空屋不等於待售屋！房市賣壓沒數據那麼大> 房地王 / 胡兆陽報導 2016-10-17

內政部營建署近日公布的去年底「低度使用」住宅的數量高達 86 萬多戶，不過民眾別擔心這些是房市裡賣不掉的空屋。因為低度使用住宅認定的標準，是根據台電公司以家庭設籍用戶的用電資料，兩個月之內如果低於「60 度」的用電戶就列為「低度使用」住宅。符合這種情況的房子原因很多，使得這些住宅被外界列為「空屋」，但是卻不見得是正在賣或是賣不掉的房子。

以全國及六大都會區的數字來看，結算至去年 11、12 月為止，低度使用的房子有 86.26 萬戶，占房屋稅籍總數的比例(空屋率)是 10.35%，其中台北市的數字最低，來到 7.22%，其次是新北市的 7.7%，桃園市的空屋比例則是六都之中最高的，達到 11.49%。

全國及六都低度使用住宅數量及比例

地區	數量	空屋率(%)
全國	862,682	10.35
新北市	118,713	7.72
臺北市	63,890	7.22
桃園市	89,543	11.49
臺中市	97,887	10.02
臺南市	67,117	10.15
高雄市	111,101	10.86

資料來源：內政部

然而，不少民眾誤以為低度使用的住宅就是等著要賣的空屋，於是把這全國 80 多萬戶沒人住的房子，當成是現在房地產市場裡很大的空屋賣壓。其實這是不正確的認知，因為低度使用的房子至少有以下三種可能性，並不一定就是等著賣或賣不掉的房子：

老屋比重高

根據官方的大數據資料，低度使用的房子大部分是屋齡超過 30 年的老房子，比例有 6 成多。即使是老屋，這種房子的種類就相當多元，例如多年沒人居住的廢棄舊屋、產權有疑慮甚至紛爭的祖厝、等待整修、重建或都更的老屋等，這些都不是房

市裡賣不掉的房子。

等待出租者眾

如果不是老房子，那麼低度使用的房子也有很多是屋主無意出售，而是等著要「出租」的房子，所以對房市不會構成嚴重的賣壓。尤其不少包租公、包租婆的名下或使用人頭戶擁有許多小坪數的房子，他們當年取得這些房子的成本都不高，除非現在急著用錢，否則不會在此房市景氣不佳的時刻賣房子。

第二房的概念

另一種低度使用住宅的情況，則是置產族買來當作投資、留著準備給子女或是拿來當作渡假、休閒用的「第二房」。特別是國人長期受到「有土斯有財」的理財觀念影響，使得「不動產」一直是名列民眾最愛的投資項目之一，而且有些具有觀光、休閒價值的房市區域，也會出現許多「低度使用」住宅的情況，例如宜蘭縣的頭城鎮、礁溪鄉不少建案的套房產品，就是各地民眾買來當作渡假的「第二房」。

由此可知，低度使用的房子不等於「等著要賣」的空屋賣壓，所以看到全國有 86 萬多戶的空屋時，不必自己嚇自己。倒是擁有閒置的第二間房子、又有資金需求的民眾，與其背負沈重的房屋貸款壓力，還不如適時的降價求售、換現金，別讓「房地產」變成壓垮生活品質的「不動產」！

(五) NowNews



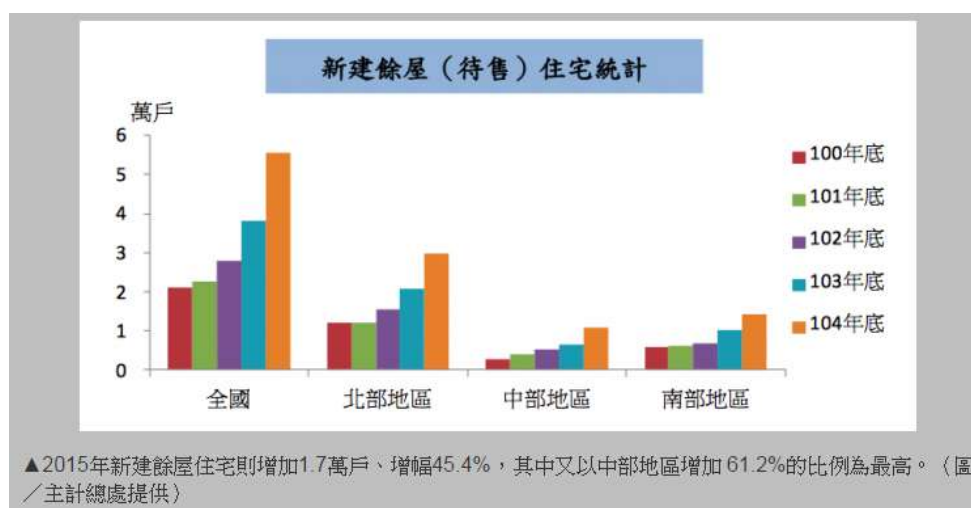
新建餘屋住宅增加 45.4% 中部創全台最大量

全文網址：<http://www.nownews.com/n/2016/10/19/2276584>

記者趙曉慧 / 台北報導 2016.10.19

打房當道，房屋的賣壓面臨雪上加霜，主計總處 18 日公布國情統計通報，2015 年底全國低度使用住宅較 2014 年底增加 1.3 萬戶；新建餘屋住宅則增加 1.7 萬戶、增幅 45.4%，其中又以中部地區增加 61.2% 的比例為最高。

主計總處引述內政部營建署資料顯示，2015 年底全國低度使用住宅 86.3 萬戶，較 2014 年底增加 1.3 萬戶或增 1.5%，占整體住宅存量比率為 10.4%，上升 0.1 個百分點。



其中，6 個直轄市低度使用住宅戶合計數占稅籍住宅比率為 9.3%，較其他縣市 12.7% 低 3.4 個百分點。

若就屋齡較新之低度使用住宅而言，2015 年底全國新建餘屋待售住宅共計 5.6 萬戶，較 2014 年底增加 1.7 萬戶或 45.4%；2012 年年迄今，各主要地區新建餘屋待售住宅戶數均呈逐年增加之勢，2015 年增幅多明顯擴大，其中中部地區增加 61.2% 最高，其次依序為北部地區增 43%、南部地區增 39.1%。

低度使用住宅的認定標準，主計總處解釋，利用房屋稅籍資料與台電用電資料，將 11、12 月平均用電度數低於 60 度的住宅，即是低度使用住宅。

而新建餘屋待售住宅的認定，是利用地籍資料、房屋稅籍資料與台電用電資料，將屋齡 5 年內，低度使用且仍維持第 1 次登記有銷售可能性的住宅屬之。

北部地區的範圍，含基隆市、新北市、台北市、宜蘭縣、桃園市、新竹縣市；中部地區含台中市、苗栗縣、彰化縣、南投縣、雲林縣；南部地區含台南市、高雄市、嘉義縣市、屏東縣、澎湖縣；東部及金馬地區含台東縣、花蓮縣、金門縣、連江縣。

附件十、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)、台中縣、台南市、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)，台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)，台灣地區空屋與餘屋的問題及對策之研究，台灣土地銀行委託研究計畫。
11. 林祖嘉(2002)，台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。

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. Wheaton WC, & Disquale D. (1994).

HOUSING MARKET DYNAMICS AND THE FUTURE OF HOUSING PRICES. JOURNAL OF URBAN ECONOMICS, 35, 頁 1-28.