
低度使用(用電)住宅

新建餘屋(待售)住宅

名詞定義及資料操作過程說明

中華民國 110 年 09 月

目次

| | |
|--------------------------|---|
| 壹、資料來源 | 1 |
| 一、台電用電資料 | 1 |
| 二、房屋稅籍資料 | 1 |
| 三、地政登記資料 | 1 |
| 貳、名詞定義 | 2 |
| 一、住宅 | 2 |
| 二、低度使用(用電)住宅數..... | 2 |
| 三、低度使用(用電)住宅比率..... | 2 |
| 四、新建餘屋(待售)住宅數..... | 2 |
| 參、資料操作過程說明 | 3 |
| 一、低度使用(用電)住宅計算方式..... | 3 |
| 二、新建餘屋(待售)住宅定義與篩選方式..... | 7 |

壹、資料來源

低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅比率、宅數計算方式，係透過台電用電資料、房屋稅籍資料及地政登記資料進行勾稽分析。

一、台電用電資料

台電用電資料主要使用表燈類用電戶之用電度數及用電地址等欄位，以用電度數作為住宅低度使用的判斷依據，每半年取得 1 次，並於標準化地址欄位後與房屋稅籍資料進行勾稽。

二、房屋稅籍資料

房屋稅籍資料係每季向財政部申請，由各縣市稅捐稽徵處提供資料，主要用於勾稽房屋用途及總樓層數、面積、屋齡等屬性資訊。

三、地政登記資料

地政登記資料係由地政司按季提供，主要用於篩選出維持第一次登記且有銷售可能之住宅，以掌握每季的新建餘屋(待售)住宅數據。

貳、名詞定義

一、住宅

參考內政部不動產資訊平台「房屋稅籍住宅存量」中對於「住宅」之操作型定義：係指房屋稅籍資料中「住家面積占總面積比率大於或等於50%者」為房屋稅籍住宅存量定義之住宅。其中住家面積為房屋稅籍資料中「住家用面積」與「住家用減半面積」之合計。

二、低度使用(用電)住宅數

低度使用(用電)住宅定義為：「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」，實際分析係以每年度 11、12 月份台電平均用電度數 60 度為認定標準。自資料期 109 年起改為每半年統計 1 次，上半年採用每年 5 月、6 月平均用電度數，下半年採用每年 11 月、12 月平均用電度數，並以 60 度為認定標準進行統計。

三、低度使用(用電)住宅比率

全國各行政區低度使用(用電)住宅數，除以相同時點之內政部不動產資訊平台網站中各行政區之房屋稅籍住宅類數量。計算公式：低度使用(用電)住宅比率=(低度使用(用電)住宅數)/房屋稅籍住宅類數量*100%；「房屋稅籍住宅類數量」數據可至內政部不動產資訊平台(網址：<https://pip.moi.gov.tw>)查詢。

四、新建餘屋(待售)住宅數

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)住宅的一部分」。在考量住宅市場性因素，取屋齡 5 年內之新成屋為新建餘屋(待售)住宅的篩選基礎。

參、資料操作過程說明

一、低度使用(用電)住宅計算方式

(一) 低度使用(用電)住宅定義

1. 定義¹：「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。」
2. 操作型定義：平均每月用電度數小於或等於 60 度之住宅，上半年以每年 5、6 月平均用電度數，下半年以每年 11、12 月平均用電度數進行統計。

(二) 房屋稅籍住宅存量之定義與計算方式

經 97 年至 100 年之 4 年期「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託服務案之研究成果，以「台電用電資料」與財政部之「房屋稅籍資料」能估算出本專案定義之低度使用(用電)住宅。

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對於「房屋稅籍住宅存量」的計算方式如下：

1. 建物類別屬於「主建物」、「未保存主建物」、「不計超高、偏低」三類別者為房屋稅籍住宅類數量定義之住宅。
2. 建物所在樓層介於 1 樓至 90 樓層者為「房屋稅籍住宅類數量」定義之住宅。
3. 住家面積占總面積比率大於或等於 50%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

¹ 為 97-100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案之研究成果所定義。

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。

5. 不計入住宅面積小於或等於 5 坪者，以及住宅面積大於或等於 500 坪者。

(三) 台電用電度數標準之選取

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

98 年度專案執行期間，因「部分縣市低度使用(用電)住宅用電標準差異過大」與「如何處理 5 直轄市合併後，縣市合併前用電標準差異過大之合併方式」難題，遂於 99 年度專案執行期間，改採「統一低度使用(用電)住宅用電標準之認定門檻」。

參考 98 年度「臺灣地區家庭收支調查之家庭設備普及率」結果及台灣電力股份有限公司網站「電冰箱節約用電」一文可知，電視機和電冰箱為現代家庭必備之家電器具，以中型電冰箱(內容積 250 公升)每月用電度數約為 47 度，加上電視機之使用(電視機以 1 天開機 2 小時，使用 25 天，耗電量大約為 8-15 度)，一個月基本耗電量大約為 55 - 62 度，故本案自 101 年執行統計發布以來，以 60 度為是否低度使用(用電)住宅判斷標準。

另考量近年節能電器、民眾家庭設備使用習慣等因素，是否需修改上述判斷標準，經參考 108 年「臺灣地區家庭收支調查之家庭設備普及率」結果，顯示臺灣目前家庭用電器具中，彩色電視機、冷暖氣機與洗衣機為現代家庭必需的家電器具，普及率分別為 98.74%、94.71%與 98.70%。依 106 年林素琴與林志勳之「我國住宅部門電力使用研究」，LCD 電視機、窗型冷氣與洗衣機於 105 年單台年耗用電量分別為 303 度、444 度與 43 度，換算三者合計之平均月耗用電量為 65 度，與原判斷標準差異不大。

綜上參考資料，且考量統計發布案之原則一致性，故延續過去專案所訂之標準，以兩個月平均用電度數 60 度為低度使用(用電)住宅的認定標準。

(四) 台電用電度數之計算方式

低度使用(用電)住宅之操作型定義為：「平均每月用電度數低於 60 度之住宅」，實務上台灣電力公司每隔 2 個月記錄用電度數 1 次，108 年度以前本專案以每年 11 月、12 月兩個月的平均用電度數為衡量基礎，平均用電度數小於或等於 60 度之住宅即為本專案之低度使用(用電)住宅。

為能更快掌握市場低度使用(用電)住宅資訊，同時考量用電、稅籍與地籍資料取得情形，縮短兩者的時間差為半年，自 109 年資料期統計開始調整時程，由以往採每年 11 月與 12 月用電資料分析，改為以每年 5 月、6 月與 11 月、12 月資料進行每半年資料統計。

(五) 低度使用(用電)住宅比率計算流程

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或等於 60 度」之篩選步驟，進而計算出各鄉鎮市區之低度使用(用電)住宅比率。

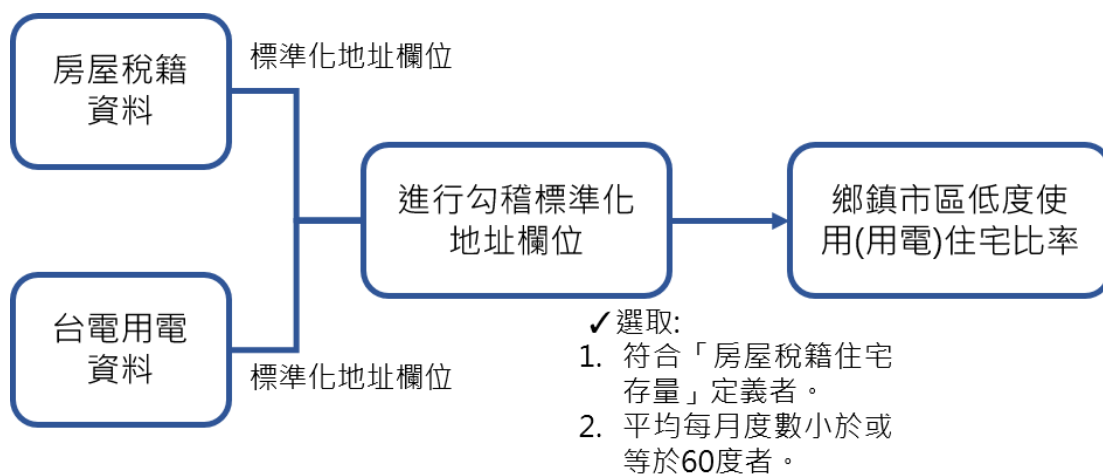


圖1 台電、房屋稅籍資料勾稽流程圖

(六) 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)住宅比率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、比率數據。計算步驟如下：

1. 各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數

$$\begin{aligned} & \text{鄉鎮市區低度使用(用電)住宅宅數} \\ &= \frac{\text{鄉鎮市區勾稽成功低度使用住宅數}}{\text{鄉鎮市區勾稽成功房屋稅籍住宅類數量}} \times \text{鄉鎮市區房屋稅籍住宅類數量} \end{aligned}$$

2. 各鄉鎮市區低度使用(用電)比率

$$\begin{aligned} & \text{鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比率} \\ &= \frac{\text{鄉鎮市區勾稽成功低度使用住宅數}}{\text{鄉鎮市區勾稽成功房屋稅籍住宅類數量}} \end{aligned}$$

3. 各縣市低度使用(用電)住宅宅數

$$\begin{aligned} & \text{縣市低度使用(用電)住宅宅數} \\ &= \text{加總該縣市所屬各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數之總和} \end{aligned}$$

4. 各縣市低度使用(用電)住宅比率

$$\begin{aligned} & \text{縣市低度使用(用電)住宅比率} \\ &= \frac{\text{縣市低度使用(用電)住宅數}}{\text{內政部不動產資訊平台之縣市房屋稅籍住宅類數量}} \end{aligned}$$

5. 全國低度使用(用電)住宅宅數

$$\begin{aligned} & \text{全國低度使用(用電)住宅宅數} \\ &= \text{全國各縣市低度使用(用電)住宅數之總和} \end{aligned}$$

6. 全國低度使用(用電)住宅比率

$$\begin{aligned} & \text{全國低度使用(用電)住宅比率} \\ &= \frac{\text{全國低度使用(用電)住宅數}}{\text{內政部不動產資訊平台之全國房屋稅籍住宅類數量}} \end{aligned}$$

二、 新建餘屋(待售)住宅定義與篩選方式

(一) 新建餘屋(待售)住宅之定義

新建餘屋(待售)住宅定義為：「住宅市場上，在興建與完成第 1 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)住宅的一部分」²。

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

(二) 新建餘屋(待售)住宅篩選方式

新建餘屋(待售)住宅為低度使用(用電)住宅之一部分，具有市場性，為興建完成、進行建物所有權第 1 次登記後首次進入市場待售而未售出的住宅。「完成建物所有權第 1 次登記」須為必要條件之主要原因在於：完成地政登記是達到買賣不可逆的重要條件，未完成地政登記之建物，並不適合作為本專案分析的對象。

經 3 年期之「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果，利用地籍資料、房屋稅籍資料、台電用電資料，可有效篩選出符合定義之新建餘屋(待售)住宅。目前資料使用說明如下：

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

² 為 98 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果所定義。

(三) 各季新建餘屋(待售)住宅篩選過程說明

圖 2 為新建餘屋(待售)住宅的計算方式。當季新建餘屋(待售)住宅為：「前季新建餘屋(待售)住宅(前季未移轉部分)」扣除「當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承部分與屋齡已超過 5 年者」，再加上「當季新增的新建餘屋(待售)住宅(當季增量部分)」。

「前季新建餘屋(待售)住宅」為過往本案持續累積的存量資料，屬於前季未移轉部分；而「當季新增的新建餘屋(待售)住宅」則由前一季的地籍資料³，依照低度使用(用電)住宅之操作型定義篩選而得，屬於當季增量部分。

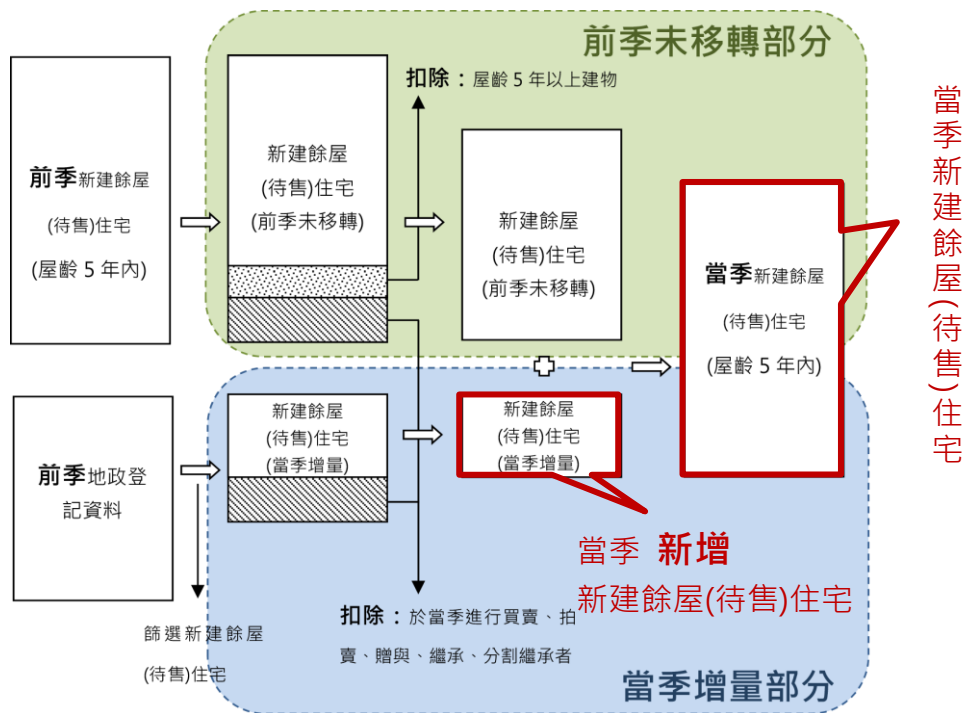


圖2 新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖

³ 使用前一季的地籍資料係為保留一季銷售期間之篩選做法。

1. 前季未移轉部分

前季累計未售出之新建餘屋(待售)住宅存量中，前季未移轉部分為前季存量扣除「屋齡已超過5年者」與「曾經於當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承」等移轉事項者。

2. 當季增量部分

當季新增新建餘屋(待售)住宅，係由處理篩選後的各季地籍資料，以標準化「建物門牌」欄位與「房屋稅籍資料」、「台電用電資料」勾稽及比對，進而篩選出各季新建餘屋(待售)住宅當季增量數據結果。

(1) 地籍資料初步篩選處理說明

地籍資料初步篩選處理主要先篩選出建物所有權部資料，登記原因為「第1次登記」、「信託」、「塗銷信託」者，再將明顯非住宅使用的部分予以刪除(如表1)。另特別說明，刪除項目「C. 建物主要用途非住宅使用者」，係透過地籍資料建物標示部資料表之主要用途欄位來篩選，該欄位包含15項分類，分別是住家用、商業用、工業用、農業用、農舍、住商用、住工用、工商用、共同使用部分、列管標準廠房、國民住宅、市場攤位、停車空間、見使用執照與見其他登記事項。本案地籍資料刪除類別為農業用、共同使用部分、列管標準廠房、市場攤位與停車空間等5類。

表1 地籍資料初步篩選處理說明

| 地籍資料初步刪除項目 | | |
|----------------------------------|-------------|------|
| A. 刪除登記原因除「第1次登記」、「信託」、「塗銷信託」以外者 | | |
| B. 建物所有權人類別 | 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) | |
| C. 建物主要用途非住宅使用者 | | |
| D. 明顯為公設使用者 | | |
| E. 屋齡大於5年 | | |
| F. 缺少建物完成日期 | | |
| G. 面積小於5坪或大於250坪者 | | |

註：本案地籍篩選處理原則係採100年「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) 當季新增新建餘屋(待售)住宅勾稽步驟說明

圖 3 為「當季新增新建餘屋(待售)住宅」勾稽步驟流程圖，各項資料處理說明如下：

- A. 三者勾稽成功者：篩選出符合房屋稅籍住宅類數量之定義者及符合低度使用(用電)住宅定義者後，並保留所有權人類別⁴為「私法人」或「銀行法人」持有者。
- B. 兩者勾稽成功者：
 - 若為地籍資料及台電用電資料勾稽成功者，篩選出符合低度使用(用電)住宅定義且建物所有權部欄位「建物所有權人類別」為「私法人」或「銀行法人」持有者。
 - 若為地籍資料及房屋稅籍資料勾稽成功者，篩選出符合房屋稅籍住宅類數量之定義且建物所有權部欄位「建物所有權人類別」為「私法人」或「銀行法人」持有者。
- C. 三者勾稽未成功者：篩選地籍資料之建物所有權部欄位「建物所有權人類別」為「私法人」或「銀行法人」持有者。
- D. 合併前述 A、B 及 C 之資料，並依建號比對及剔除當季建物所有權部登記原因為「買賣」、「拍賣」、「贈與」、「繼承」或「分割繼承」者，得到當季新增新建餘屋(待售)住宅。

⁴ 配合個人資料保護法規定，本案未納入自然人持有建物之住宅，僅納入「建物所有權人類別」為「私法人」或「銀行法人」者。

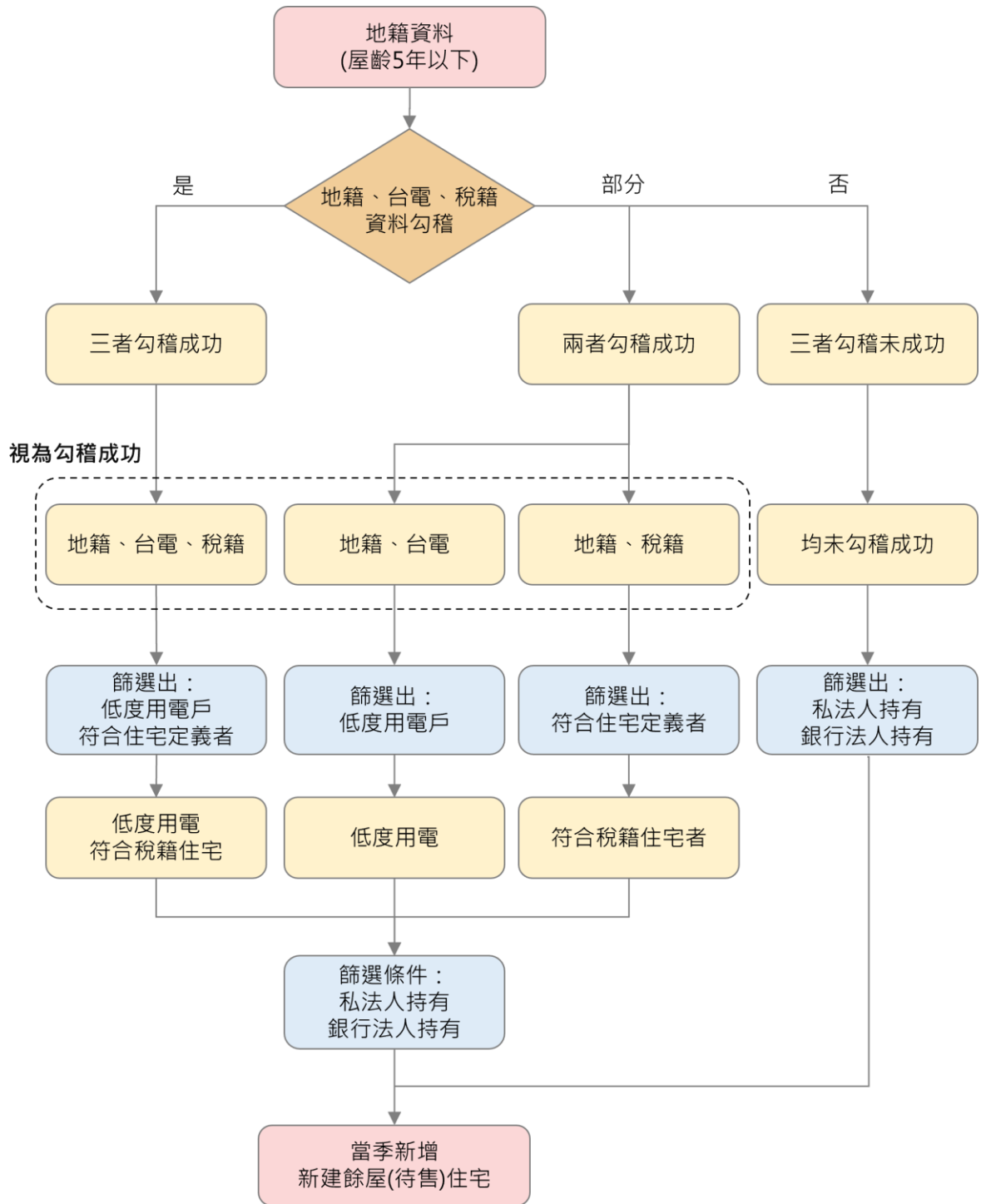


圖3 當季新增新建餘屋(待售)住宅勾稽步驟流程圖