

低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅

統計資訊簡冊

102年10月出刊
(103年6月數據調整)




壹、綜合說明

貳、低度使用(用電)住宅資訊

參、新建餘屋(待售)住宅資訊

肆、附錄



委託單位：內政部營建署
執行單位：學聯不動產資訊顧問有限公司
計畫主持人：林素菁副教授
共同主持人：章定煊副教授
協同主持人：胡志平副教授
雷淑儀助理教授

壹、綜合說明

■ 低度使用(用電)住宅

本署利用房屋稅籍資料與台電用電資料，將月平均用電度數低於60度的住宅，界定為低度使用(用電)住宅。民國97年至100年，全國低度使用(用電)住宅占存量比例從11.52%逐漸降低至10.15%，直至民國101年小幅增加至10.63%。依101年度11、12月份用電資料顯示，台北市與新北市低度使用(用電)住宅比例維持在7~8%，相對於中南部縣市比例較低，整體趨勢上也與其他縣市稍有差異。宜蘭縣、雲林縣、嘉義縣、台東縣花蓮縣則長期位居比例較高的縣市。

六都中新北市整體比例雖低於全國各縣市，但因房屋稅籍住宅類數量多，推算低度使用(用電)住宅數約有11萬多宅，相對高於其他縣市。新北市中心地帶行政區的低度使用住宅比例大多相對低於偏遠行政區之比例。台北市歷年度低度使用(用電)住宅數量約為6萬多宅，大同區及中正區之低度使用(用電)住宅比例較高。台中市與高雄市低度使用(用電)住宅數量約10萬多宅。台中市以比例來看，北區與西屯區最高，若以宅數來看，西屯區與北屯區較高。高雄市雖然以宅數來看是三民區與鳳山區較高，但以比例來看，苓雅區與楠梓區則相對較大。

■ 新建餘屋(待售)住宅

本署利用地籍資料、房屋稅籍資料與台電用電資料，將屋齡五年內、仍維持第一次登記且有銷售可能性的住宅，視為新建餘屋(待售)住宅。從民國99年第二季2.53萬餘宅緩降至101年第一季的2.4萬宅，之後略降至101年第四季2.2萬餘宅。101年第四季新北市新建餘屋(待售)住宅為5,157宅，明顯大於其他五都，其次為高雄市約3,500宅，台北市、台中市約2,000多宅，台南市與桃園縣的新建餘屋(待售)住宅數則約在1,200宅上下。

而就99年第二季至101年第四季變化趨勢而言，新北市因推案量大，新建餘屋總數相對維持較大數量，同期台南市持續緩步增長趨勢，桃園縣則有顯著去化趨勢。高雄市、台中市、台北市在100年第一季之後就維持相對穩定數量。

依101年第四季統計，六都各行政區新建餘屋(待售)住宅數超過400宅的地區包括：新北市的中和、汐止、板橋、淡水、新莊；台中市的西屯；高雄市的三民、楠梓、鼓山、鳳山等區。台北市宅數相對較多的為內湖、中山；台南市則為永康、安南；桃園縣則為中壢市。

貳、低度使用(用電)住宅資訊

時間 縣市	97年度11、12月份		98年度11、12月份		99年度11、12月份		100年度11、12月份		101年度11、12月份	
	宅數	百分比	宅數	百分比	宅數	百分比	宅數	百分比	宅數	百分比
全國	890,731	11.52	900,431	11.49	884,978	11.17	813,925	10.15	863,083	10.63
新北市	115,792	8.29	120,829	8.46	123,733	8.50	113,972	7.71	119,136	7.97
台北市	63,970	7.66	69,352	8.14	71,118	8.25	65,907	7.56	68,504	7.81
台中市	110,139	12.15	111,195	12.12	108,098	11.68	92,356	9.96	100,938	10.61
台南市	74,626	11.94	73,619	11.70	69,791	11.04	65,210	10.19	69,335	10.73
高雄市	118,490	12.40	116,438	12.05	111,550	11.47	102,672	10.42	108,460	10.88
宜蘭縣	28,814	17.48	28,805	17.25	27,795	16.52	26,651	15.70	28,399	16.46
桃園縣	91,157	13.04	91,352	12.87	85,376	11.89	76,746	10.50	79,969	10.81
新竹縣	17,520	11.01	18,701	11.42	18,277	10.96	18,355	10.63	21,073	11.81
苗栗縣	20,286	11.78	21,099	12.11	20,902	11.90	20,015	11.24	21,680	12.05
彰化縣	49,195	13.60	48,948	13.41	48,867	13.12	45,882	12.20	47,886	12.64
南投縣	21,423	13.89	20,390	13.16	20,499	13.17	19,509	12.40	20,453	12.93
雲林縣	34,011	15.38	34,139	15.32	33,920	15.14	32,323	14.30	33,762	14.84
嘉義縣	24,686	15.26	24,461	15.04	24,542	15.03	23,480	14.25	24,460	14.76
屏東縣	32,716	12.29	32,115	12.00	31,346	11.71	29,749	10.94	31,908	11.65
台東縣	13,008	15.96	12,659	15.46	12,551	15.20	11,684	14.01	12,402	14.80
花蓮縣	20,265	16.29	19,129	15.31	18,765	14.98	17,600	13.93	18,741	14.75
澎湖縣	3,654	11.97	3,614	11.76	3,673	11.88	3,579	11.49	3,718	11.89
基隆市	21,194	13.77	21,430	13.78	21,882	13.93	19,683	12.47	20,622	13.01
新竹市	14,032	9.83	15,257	10.48	16,109	10.79	13,607	8.90	16,049	10.24
嘉義市	13,892	13.51	14,863	14.40	13,986	13.62	12,683	12.26	13,204	12.76
金門縣	1,558	11.90	1,722	12.13	1,911	12.92	1,969	12.60	2,039	12.35
連江縣	303	14.03	314	14.09	287	12.71	293	12.75	345	14.48

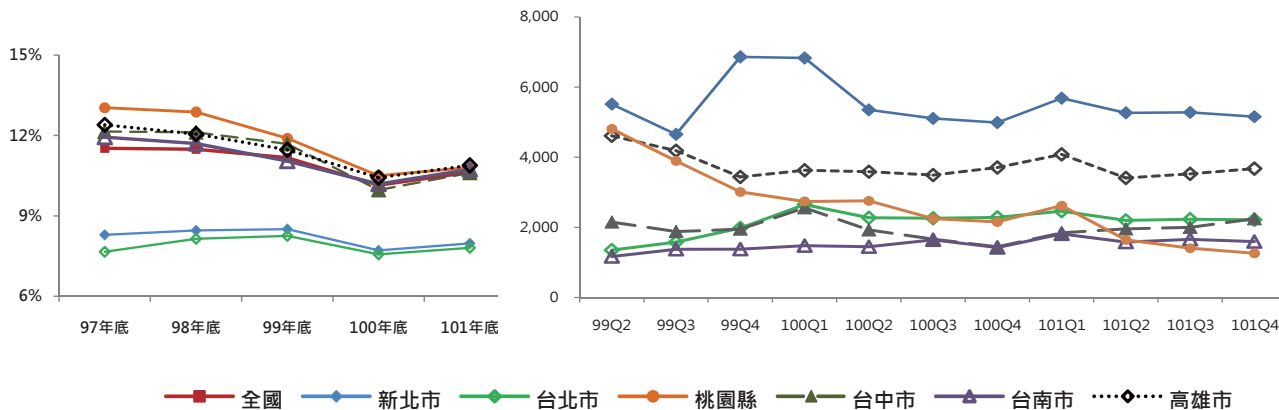
註：97年度11、12月份低度使用(用電)住宅數為研究團隊依自行計算之97年度房屋稅籍住宅類數量乘以低度使用(用電)住宅比例估算而得，其餘年度則由內政部不動產資訊平台之房屋稅籍住宅類數量乘以低度使用(用電)住宅比例估算而得。

參、新建餘屋(待售)住宅資訊

單位：宅

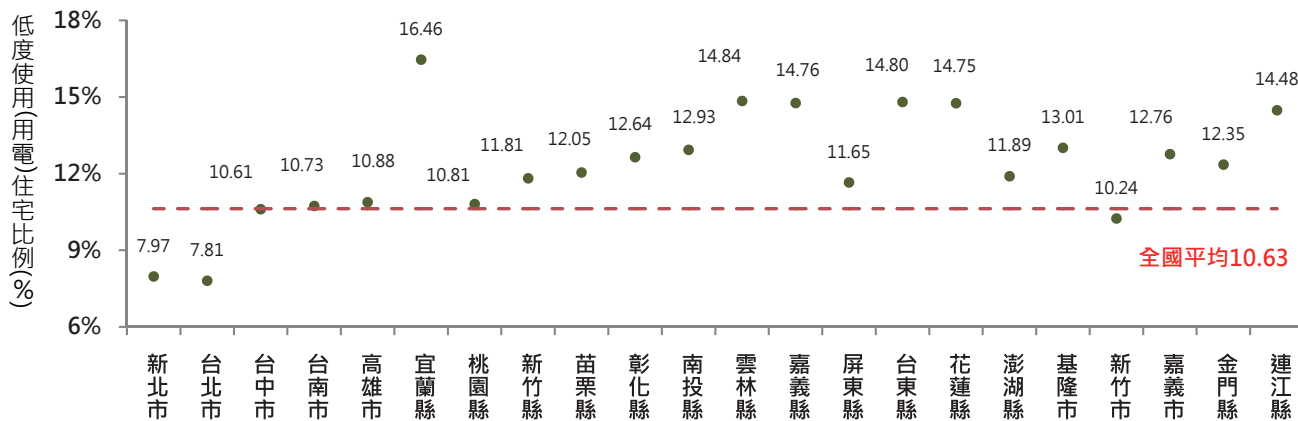
縣市/時間	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4
全國	25,352	22,956	23,919	25,389	22,642	21,711	21,247	24,397	21,945	22,189	22,714
新北市	5,515	4,653	6,861	6,830	5,352	5,107	4,988	5,684	5,266	5,279	5,157
台北市	1,353	1,582	1,981	2,650	2,277	2,261	2,285	2,462	2,201	2,231	2,218
台中市	2,151	1,882	1,949	2,557	1,927	1,664	1,445	1,847	1,957	2,001	2,244
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
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
宜蘭縣	366	305	321	282	319	290	305	373	274	283	267
桃園縣	4,807	3,895	3,011	2,738	2,758	2,250	2,156	2,620	1,644	1,407	1,262
新竹縣	865	779	674	975	854	847	990	1,130	1,210	1,283	1,567
苗栗縣	659	640	641	502	442	410	420	548	537	543	508
彰化縣	353	371	417	460	472	494	499	525	608	680	735
南投縣	207	188	182	189	201	204	231	246	214	223	236
雲林縣	377	354	335	340	305	311	274	279	317	327	345
嘉義縣	713	689	569	598	569	538	397	402	383	345	335
屏東縣	266	245	249	256	220	153	212	263	246	267	284
台東縣	88	82	87	81	79	76	60	35	43	32	29
花蓮縣	90	85	85	111	186	172	170	218	196	217	184
澎湖縣	10	11	14	23	18	19	22	22	19	21	28
基隆市	957	922	754	695	714	663	608	762	652	702	603
新竹市	642	556	806	803	734	923	831	853	917	873	1,126
嘉義市	96	88	98	92	85	92	106	124	156	161	170
金門縣	57	66	68	100	91	101	115	109	115	128	145
連江縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

註：研究團隊於103年6月份調整歷年新建餘屋(待售)住宅篩選結果，調整原因為：對所有取得之地籍資料以「保留一季銷售期間」方式篩選，故對歷年新建餘屋(待售)住宅數據進行調整。內政部不動產資訊平台中關於新建餘屋(待售)住宅歷年數據亦一併調整。



六都低度使用(用電)住宅比例折線圖

六都新建餘屋(待售)住宅宅數折線圖



101年度11、12月份全國、各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況

肆、附錄

六都主要鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數、比例

單位：宅、%

鄉/時間	97年度 11、12月		98年度 11、12月		99年度 11、12月		100年度 11、12月		101年度 11、12月	
	宅數	比例	宅數	比例	宅數	比例	宅數	比例	宅數	比例
新北市										
三重區	9,599	6.89	10,741	7.50	10,673	7.32	9,495	6.43	9,392	6.33
三峽區	5,684	14.99	5,693	14.46	5,467	13.31	4,797	11.54	5,524	12.87
土城區	4,725	5.88	4,774	5.90	4,743	5.82	4,281	5.22	4,284	5.21
中和區	8,767	5.75	8,565	5.49	8,539	5.41	8,666	5.41	8,765	5.42
永和區	4,065	4.76	4,343	5.05	5,198	6.03	4,476	5.12	4,712	5.37
汐止區	8,711	9.81	8,540	9.50	8,563	9.34	7,638	8.24	7,772	8.31
板橋區	10,564	5.63	11,192	5.87	10,954	5.67	12,041	6.11	11,173	5.64
淡水區	10,296	14.45	12,722	16.43	13,670	16.71	12,032	14.18	13,663	15.51
新店區	8,491	7.41	8,397	7.21	9,305	7.85	8,029	6.67	8,448	6.98
新莊區	8,134	6.29	8,069	6.17	8,087	6.11	8,142	6.06	9,335	6.83
樹林區	5,224	9.41	5,568	9.62	6,404	10.52	5,066	8.13	4,622	7.39
蘆洲區	3,284	5.18	3,276	5.09	3,467	5.33	2,812	4.30	3,047	4.62
台北市										
士林區	6,100	6.99	7,216	8.05	6,946	7.70	6,386	7.02	6,580	7.19
大同區	3,925	9.89	4,220	10.48	4,588	11.01	4,254	10.09	4,449	10.41
大安區	6,278	6.60	6,920	7.16	6,870	7.09	6,192	6.37	6,555	6.73
中山區	8,767	9.90	9,256	10.20	9,742	10.54	8,866	9.45	8,840	9.38
中正區	4,992	10.19	4,964	9.99	5,016	9.99	4,637	9.17	5,158	10.09
內湖區	5,142	6.32	5,918	7.03	6,135	7.16	5,487	6.29	5,481	6.23
文山區	5,244	6.31	5,392	6.39	6,036	7.05	5,699	6.53	5,793	6.59
北投區	6,423	8.50	6,968	9.06	7,164	9.19	6,742	8.57	7,245	9.12
松山區	4,095	6.44	4,920	7.57	4,368	6.69	4,114	6.26	4,188	6.37
信義區	4,398	6.00	4,549	6.13	4,970	6.65	4,243	5.65	4,311	5.73
南港區	2,366	6.95	2,743	7.83	3,217	8.95	3,290	8.92	3,563	9.42
萬華區	6,240	9.66	6,286	9.66	6,066	9.27	5,997	9.10	6,341	9.54
台中市										
北區	10,210	15.18	10,581	15.52	10,219	14.83	8,500	12.27	8,725	12.45
北屯區	10,578	11.88	10,399	11.65	10,473	11.66	8,650	9.42	9,680	10.21
西區	7,231	13.94	7,095	13.56	7,068	13.37	6,017	11.38	6,399	11.98
西屯區	11,753	13.10	12,982	13.98	13,209	13.81	11,473	11.80	12,043	12.03
南區	5,918	11.57	5,664	10.93	5,803	11.16	4,966	9.51	5,646	10.48
南屯區	6,429	11.59	6,241	11.08	5,890	10.31	4,989	8.73	5,714	9.62
大里區	6,902	11.03	6,682	10.62	6,523	10.33	5,339	8.56	5,886	9.10
太平區	6,198	11.09	6,148	10.94	5,722	10.16	4,918	8.78	5,424	9.45
潭子區	3,709	10.97	3,347	9.85	2,864	8.41	2,412	7.10	2,636	7.63
豐原區	4,878	10.08	4,927	10.12	4,765	9.70	4,017	8.21	4,432	8.87
台南市										
北區	6,466	13.06	6,167	12.34	5,801	11.57	5,374	10.60	5,494	10.76
安南區	4,495	8.92	4,716	9.21	4,589	8.89	4,448	8.41	4,470	8.31
東區	8,584	12.25	8,044	11.40	7,904	11.17	7,172	9.99	7,320	10.12
南區	4,432	10.90	4,356	10.66	3,721	9.10	3,675	8.94	3,792	9.17
永康區	8,721	11.09	8,628	10.84	8,034	10.01	7,126	8.69	7,661	9.20
高雄市										
三民區	13,421	10.55	13,128	10.26	13,114	10.15	11,392	8.78	12,187	9.31
小港區	5,340	12.22	4,933	11.33	4,675	10.65	4,232	9.54	4,385	9.81
左營區	9,312	13.29	8,456	11.80	7,596	10.54	7,374	10.03	7,896	10.42
前鎮區	7,850	11.52	7,404	10.73	7,096	10.17	6,636	9.42	6,611	9.39
苓雅區	8,430	12.28	8,567	12.34	8,381	12.0	7,688	10.98	7,860	11.20
楠梓區	7,926	13.18	7,879	12.90	7,422	12.04	7,118	11.24	7,536	11.59
鼓山區	7,278	14.38	7,065	13.41	5,858	11.04	5,347	9.95	5,968	10.86
大寮區	5,083	13.45	4,952	13.04	4,718	12.39	4,166	10.88	4,196	10.90
鳳山區	11,172	9.36	10,485	8.75	10,165	8.42	9,568	7.80	10,908	8.74
桃園縣										
八德市	7,548	12.78	7,088	11.78	6,436	10.55	5,297	8.64	5,943	9.49
中壢市	17,984	13.09	18,400	13.18	17,627	12.39	16,244	11.14	16,490	11.15
平鎮市	8,285	11.97	8,273	11.77	7,589	10.76	6,713	9.43	7,040	9.78
桃園市	18,733	12.32	18,267	11.92	17,164	11.08	15,282	9.68	15,751	9.88
楊梅市	9,664	17.68	10,124	18.10	9,126	16.17	7,766	13.56	7,920	13.76
龍潭鄉	6,318	15.62	6,382	15.67	6,197	15.27	5,778	14.08	5,995	14.47
龜山鄉	5,938	11.39	5,817	10.96	5,304	9.82	4,827	8.80	5,135	9.26
蘆竹鄉	4,865	9.79	5,331	10.51	4,691	9.04	4,293	8.04	4,809	8.78

註：鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例為「房屋稅籍資料」與「台電用電資料」勾稽完成資料計算而得。該比例乘以鄉鎮市區房屋稅籍住宅類數量可得鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數。加總各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數可得各縣市低度使用(用電)住宅數。

六都主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅數

單位：宅

鄉/時間	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4
新北市											
三重區	420	412	340	332	272	331	370	410	328	382	362
三峽區	355	396	159	113	84	73	66	117	167	146	158
土城區	46	30	16	99	99	88	71	61	70	71	71
中和區	573	498	696	444	409	429	484	456	503	510	505
永和區	71	53	255	245	153	151	178	247	208	188	175
汐止區	387	463	430	548	538	455	425	648	476	451	423
板橋區	326	243	1,852	2,318	966	1,246	885	831	672	732	735
淡水區	694	471	534	574	893	663	684	656	552	540	497
新店區	133	145	580	377	350	281	262	312	334	314	250
新莊區	238	144	151	143	164	207	530	576	580	581	610
樹林區	1,190	873	704	558	547	397	289	245	337	302	295
蘆洲區	107	140	121	115	111	96	82	122	135	125	159
台北市											
士林區	129	136	113	119	138	145	154	149	141	144	174
大同區	52	43	44	56	54	96	95	190	134	135	161
大安區	84	177	167	192	165	168	164	200	194	219	186
中山區	300	276	338	394	338	338	337	356	332	305	294
中正區	142	112	118	127	109	147	158	138	122	129	167
內湖區	305	309	308	405	514	375	345	357	382	430	385
文山區	103	84	309	710	238	254	279	286	247	267	242
北投區	48	67	108	110	106	148	187	165	117	106	103
松山區	9	14	39	53	44	52	54	56	54	55	55
信義區	68	92	99	93	113	122	124	121	120	120	119
南港區	58	212	287	335	326	288	237	240	189	158	156
萬華區	55	60	51	56	132	128	151	204	169	163	176
台中市											
北區	142	87	174	119	75	82	59	60	54	102	105
北屯區	179	285	380	194	95	81	62	133	116	164	283
西區	72	53	62	67	45	39	40	39	48	44	51
西屯區	678	554	556	1,482	1,149	961	830	796	678	674	645
南區	61	41	79	58	39	37	23	38	60	81	51
南屯區	196	173	177	201	175	162	152	234	283	262	258
大里區	110	74	31	26	21	17	19	42	50	60	82
太平區	67	51	39	45	38	37	33	55	45	74	101
潭子區	12	5	4	4	3	3	3	18	24	19	21
豐原區	121	109	61	48	41	37	36	73	64	58	52
台南市											
北區	55	59	82	60	113	129	139	149	119	121	119
安南區	144	126	188	199	136	263	223	382	261	242	216
東區	108	299	167	181	319	342	329	351	283	261	276
南區	67	79	58	48	55	47	47	58	93	98	102
永康區	71	116	146	259	109	206	179	199	235	233	262
高雄市											
三民區	647	797	644	577	492	382	338	322	385	391	409
小港區	184	197	145	167	185	159	176	208	180	207	238
左營區	818	648	501	399	301	266	675	737	512	359	240
前鎮區	392	304	184	220	258	200	138	84	50	37	37
苓雅區	397	388	322	307	295	259	250	237	220	184	167
楠梓區	436	355	243	663	592	762	776	755	628	519	500
鼓山區	542	476	342	242	316	385	308	357	212	281	447
大寮區	24	41	38	17	5	17	14	32	16	22	12
鳳山區	332	251	246	306	486	383	493	619	540	749	783
桃園縣											
八德市	772	593	363	218	136	123	89	225	155	149	141
中壢市	833	597	435	350	387	333	527	806	495	384	327
平鎮市	264	230	175	169	112	55	41	171	86	63	28
桃園市	536	564	453	384	795	594	433	356	214	217	183
楊梅市	1,167	1,007	867	732	586	509	373	349	166	137	105
龍潭鄉	276	226	210	207	166	136	111	101	87	61	83
龜山鄉	231	125	87	103	98	98	161	157	133	111	105
蘆竹鄉	358	258	191	214	155	138	191	182	108	90	92

註：新建餘屋(待售)住宅數據可除以內政部不動產資訊平台中「依屋齡區分之5年以下房屋稅籍住宅類數量(鄉鎮市區)」供資訊使用者參考。

■ 計算方式與名詞解釋

一、資料來源

低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅比例、宅數計算方式係透過全國性公務資料進行勾稽分析，無抽樣過程。所使用的公務資料為：台電用電資料、房屋稅籍資料及地籍資料。

(一)台電用電資料

台電用電資料主要登載用電度數及用電地址等欄位，用電度數為住宅低度使用的判斷依據，以每半年為頻率取得原始資料，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

房屋稅籍資料為各縣市稅捐稽徵處提供，每年年底取得整年度資料，主要在於勾稽其房屋用途及總樓層數、面積、屋齡等屬性資訊。

(三)地籍資料

地政司每季提供地籍資料，主要目的在取得第一次登記數量及掌握每季的新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量數據，資料內容包含登記原因為「第一次登記」、「信託」、「塗銷信託」、「買賣」、「拍賣」、「贈與」、「繼承」與「分割繼承」八類資料。

二、名詞解釋

(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」的操作型定義：房屋稅籍資料中「住家面積占總面積比例大於、等於0.5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」，實際分析時以每年度11、12月份台電平均用電度數60度為認定標準。

(三)低度使用(用電)住宅比例

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)住宅比例=(低度使用(用電)住宅數)/房屋稅籍住宅類數量；「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：<http://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)住宅的一部份」。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。

(五)六都主要鄉鎮市區

「六都」係指台北市、新北市、桃園縣、台中市、台南市、高雄市六個行政區，其涵蓋範圍為五都改制後的行政區範圍，如：台中市涵蓋五都改制前之台中市與台中縣；台南市涵蓋五都改制前之台南市與台南縣；高雄市涵蓋五都改制前之高雄市與高雄縣。主要鄉鎮市區係指內政部戶政司101年度第四季人口數超過10萬人的鄉鎮市區。

三、計算方式

(一)低度使用(用電)住宅

1. 台電用電資料與房屋稅籍資料勾稽

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

2. 低度用電標準之選取

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

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

(二)新建餘屋(待售)住宅

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

1. 當季新建餘屋(待售)住宅新增數量

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

2. 前季累計未售出之新建餘屋(待售)住宅存量

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

常見問題與回應

為避免對「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」訊息的誤解，特針對本資訊使用者常見問題回應如下：

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

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

本次發布資訊主要參考前期研究案建議、國內高度用電普及率與國外經驗(如：德國)，經現地判定與普查空閒住宅相互比較後發現具有數據代表性。考量資訊產製成本較低、資料來源穩定、且具有公信力等多項原因，若與10年調查一次之普查資訊相較，低度使用(用電)住宅至少可每年產製一次，若有需要仍可縮短產製頻率，資料相對具有時效性。為了不讓資訊使用者混淆，故本署在統計數據的公布上，仍然採用替代變數的名稱及說法，以協助使用者儘速明瞭。低度使用(用電)住宅統計數據是指以住宅電力使用度數(台電用電資料)為判斷基礎，使用頻率偏低的住宅，作為空屋的替代統計方式。

行政院主計總處過去執行人口及住宅普查中，有一「空閒住宅」的概念，普查將空閒住宅定義為：「係指無人居住且未供其他用途之住宅，包括建商未售出之成屋(新建餘屋(待售)住宅)與擁有第二棟以上未經常居住之住宅。」因為定義的不同，此處也特別指出「空屋」、「低度使用(用電)住宅」與「普查之空閒住宅」三者間的差異供為參考。從定義中可以了解普查之空閒住宅中包含無人居住住宅，也包含無人經常居住住宅，亦即有人居住的空閒住宅，因第二屋、外出工作等原因而非經常居住。而低度使用(用電)住宅中除主要無人居住外，同時也包含部分用電極少卻有人居住之住宅。從定義比較，普查之空閒住宅與低度使用(用電)住宅多數為無人居住空屋，但顯然均仍有部分住宅並非無人居住之空屋。

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

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

二、甚麼是餘屋？甚麼是新建餘屋(待售)住宅？空屋與餘屋又存在什麼關係？

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

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

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

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

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

三、用電度數多低才會被認為是低度使用(用電)住宅？

假設有人居住之住宅，應有最低基本用電需求，本案以常見家庭電器的耗電度數，作為低度使用(用電)住宅的認定標準的選取方式。

參考98年度「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」一文以及台灣電力公司家庭用電器具普查中得知，台灣目前家庭用電器具中，電視機與電冰箱的普及率已高達99.6%與90.24%，表示電視機和電冰箱已經是現代家庭必需的家電器具。再參考台灣電力股份有限公司網站，中型電冰箱(內容積250公升)每月用電度數約為47度，而電視機的耗電約為105 - 205W，若以1天開機兩小時，使用25天，一個月耗電度數約為8 - 15度。依此邏輯推算，基本用電量大約為55 - 62度左右，故以兩個月平均用電度數60度為低度使用(用電)住宅的認定標準。

四、新建餘屋(待售)住宅是否設定屋齡限制？若有，認定門檻是幾年？

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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