

# 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅

統計資訊簡冊

105年10月出刊



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，將每年11、12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100年至104年，全國低度使用(用電)住宅占存量比例從10.15%上升至民國101年的10.63%，民國102年為10.50%，民國103年為10.30%，民國104年為10.35%，較103年增加0.05個百分點。依104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%左右，相對於中南部縣市比例較低。新北市整體比例雖低於全國平均，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11.8萬宅，相對高於其他縣市。宜蘭縣、金門縣、連江縣、雲林縣、嘉義縣、花蓮縣與台東縣，為比例較高的縣市。

就低度使用(用電)住宅數量而言，新北市相對較高的行政區有淡水區、板橋區與三重區；台北市則為中山區、北投區與萬華區；桃園市為中壢區、桃園區與八德區；台中市為西屯區、北屯區與北區；台南市為東區、永康區與北區；高雄市則為三民區、鳳山區與楠梓區。

若就低度使用(用電)住宅比例而言，新北市相對較高的行政區有萬里區、三芝區與石門區；台北市則為中正區、大同區與萬華區；桃園市為復興區、龍潭區與八德區；台中市為中區、和平區與新社區；台南市為龍崎區、左鎮區與楠西區；高雄市則為桃源區、那瑪夏區與甲仙區。

## ■ 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1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102年第1季的2.7萬餘宅緩降至102年第2季的2.5萬餘宅，103年第1季上升至3.4萬餘宅，其後除103年第2季小幅度降低外，至104年第4季皆為上升趨勢。104年第4季全國新建餘屋(待售)住宅數已來到55,586宅。其中以新北市12,023宅較多，高雄市為9,262宅次之，桃園市為7,852宅排名第三，台中市則為6,677宅，台北市、台南市則為4,016宅與3,339宅。

而就102年第1季至104年第4季變化趨勢而言，新北市因推案量大，新建餘屋(待售)住宅總數相對維持較大數量，高雄市、桃園市與台中市自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。

104年第4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；台北市的中山、內湖、文山、北投；桃園市的八德、大園、中壢、平鎮、桃園；台中市的北屯、西屯、南區、南屯、沙鹿；台南市則以安南區、永康、善化；高雄市的三民、小港、左營、楠梓、鼓山等區數量相對較多。

註：低度使用(用電)住宅鄉鎮市區宅數、比例數據與新建餘屋(待售)住宅鄉鎮市區宅數資訊可於內政部不動產資訊平台查詢而得。

## 貳、低度使用(用電)住宅資訊

時間 縣市	100 年度 11、12 月份		101 年度 11、12 月份		102 年度 11、12 月份		103 年度 11、12 月份		104 年度 11、12 月份	
	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	813,925	10.15	863,083	10.63	856,924	10.50	849,869	10.30	862,682	10.35
新北市	113,972	7.71	119,136	7.97	117,772	7.83	118,963	7.81	118,713	7.72
台北市	65,907	7.56	68,504	7.81	66,354	7.55	64,749	7.34	63,890	7.22
桃園市	76,746	10.50	79,969	10.81	81,992	10.95	83,962	10.99	89,543	11.49
台中市	92,356	9.96	100,938	10.61	99,156	10.36	96,750	9.98	97,887	10.02
台南市	65,210	10.19	69,335	10.73	67,371	10.38	66,036	10.08	67,117	10.15
高雄市	102,672	10.42	108,460	10.88	108,414	10.83	108,825	10.76	111,101	10.86
宜蘭縣	26,651	15.70	28,399	16.46	27,657	15.95	27,641	15.74	28,587	15.98
新竹縣	18,355	10.63	21,073	11.81	20,290	11.25	20,557	11.16	21,384	11.34
苗栗縣	20,015	11.24	21,680	12.05	22,758	12.54	22,544	12.25	23,142	12.42
彰化縣	45,882	12.20	47,886	12.64	47,509	12.50	46,823	12.22	46,915	12.14
南投縣	19,509	12.40	20,453	12.93	20,587	12.97	20,220	12.66	20,332	12.63
雲林縣	32,323	14.30	33,762	14.84	33,710	14.77	33,593	14.61	33,830	14.59
嘉義縣	23,480	14.25	24,460	14.76	24,751	14.86	24,472	14.59	24,557	14.53
屏東縣	29,749	10.94	31,908	11.65	31,998	11.66	31,301	11.34	31,639	11.35
台東縣	11,684	14.01	12,402	14.80	12,140	14.50	11,884	14.15	11,811	14.00
花蓮縣	17,600	13.93	18,741	14.75	18,689	14.69	18,340	14.39	18,150	14.20
澎湖縣	3,579	11.49	3,718	11.89	3,730	11.92	3,783	12.04	3,808	12.03
基隆市	19,683	12.47	20,622	13.01	20,432	12.85	19,935	12.47	19,125	11.95
新竹市	13,607	8.90	16,049	10.24	15,485	9.84	13,940	8.68	15,331	9.37
嘉義市	12,683	12.26	13,204	12.76	13,522	13.07	12,897	12.42	12,656	12.13
金門縣	1,969	12.60	2,039	12.35	2,262	13.22	2,295	12.92	2,792	15.07
連江縣	293	12.75	345	14.48	345	14.18	359	14.56	372	14.67

註：1.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」。

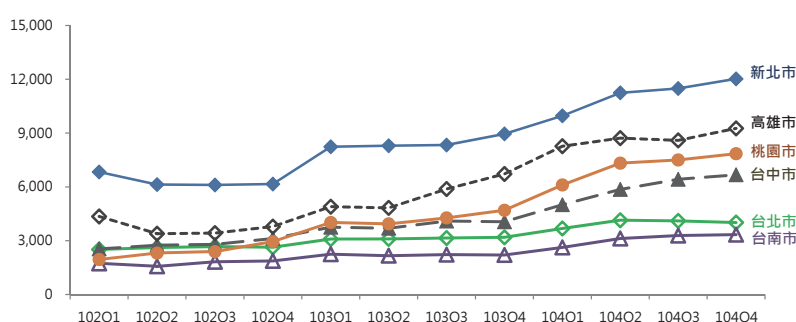
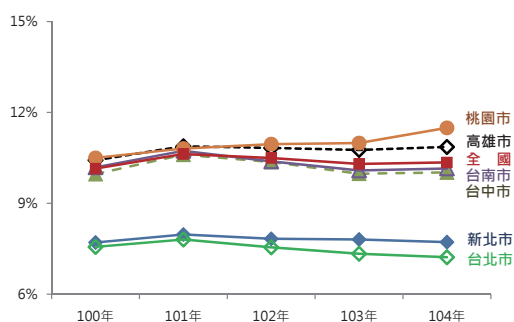
2.低度使用(用電)住宅數係由內政部不動產資訊平台之房屋稅籍住宅類數量乘以低度使用(用電)住宅比例估算而得。

## 參、新建餘屋(待售)住宅資訊

單位：宅

時間 縣市	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4
全國	27,287	25,556	26,424	27,838	34,223	33,785	35,921	38,241	45,144	52,149	53,049	55,586
新北市	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	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	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	2,543	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	1,736	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	4,352	3,393	3,424	3,789	4,897	4,829	5,883	6,722	8,269	8,719	8,593	9,262
宜蘭縣	310	276	301	326	348	350	396	418	589	748	838	912
新竹縣	1,907	1,681	1,658	1,621	1,829	1,834	1,892	2,024	2,310	2,441	2,563	2,735
苗栗縣	513	532	494	497	620	618	647	668	715	1,010	975	1,100
彰化縣	849	812	1,017	1,092	1,175	1,112	1,134	1,132	1,231	1,514	1,508	1,848
南投縣	246	260	297	293	275	260	293	288	335	422	421	407
雲林縣	403	353	376	364	390	443	475	488	602	740	674	662
嘉義縣	361	365	376	381	385	371	474	502	491	482	518	530
屏東縣	318	255	358	439	469	413	448	695	752	976	929	904
台東縣	27	24	20	24	28	30	38	47	48	64	62	72
花蓮縣	196	182	182	164	169	170	160	168	218	258	256	289
澎湖縣	27	25	23	25	23	22	23	22	24	22	22	21
基隆市	677	572	512	367	405	366	235	228	232	276	273	282
新竹市	1,187	1,103	1,242	1,371	1,477	1,412	1,385	1,355	1,485	2,294	1,990	2,018
嘉義市	186	184	189	175	193	180	172	179	226	253	308	304
金門縣	150	155	159	164	189	177	190	198	223	231	309	333
連江縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

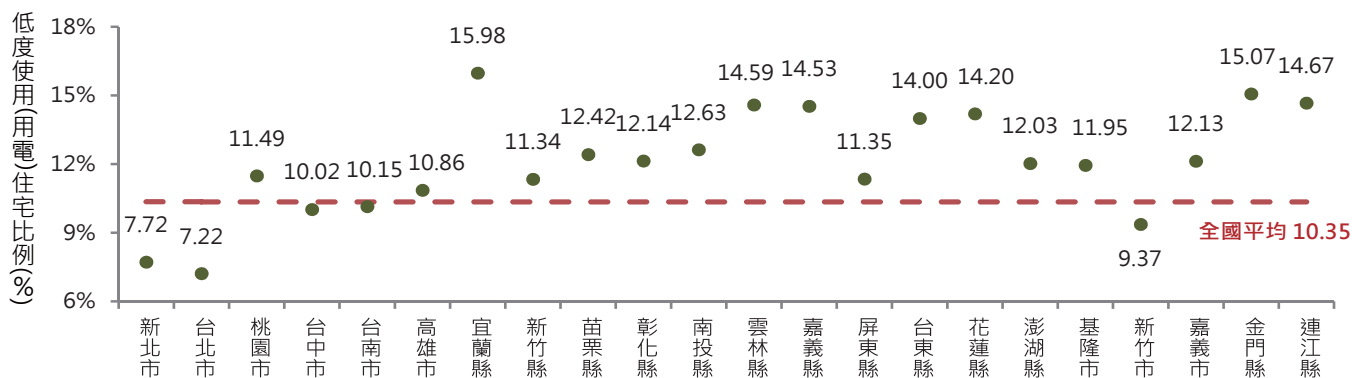
註：新建餘屋(待售)住宅定義為：「住宅市場上，在興建與完成第一次登記之後，首次進入市場有銷售可能而未售出的住宅，且為低度使用(用電)住宅的一部份」。在考量住宅市場性因素，取屋齡5年內之新成屋為新建餘屋(待售)住宅的篩選基礎。



全國、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

註：低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅歷史數據可至內政部不動產資訊平台查詢而得。



104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	100 年度 11、12 月		101 年度 11、12 月		102 年度 11、12 月		103 年度 11、12 月		104 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	9,495	6.43	9,392	6.33	9,747	6.53	9,498	6.30	10,052	6.61
三峽區	4,797	11.54	5,524	12.87	5,018	11.60	4,627	10.56	4,584	10.29
土城區	4,281	5.22	4,284	5.21	4,468	5.42	4,373	5.29	4,347	5.25
中和區	8,666	5.41	8,765	5.42	8,861	5.47	8,744	5.34	8,089	4.93
永和區	4,476	5.12	4,712	5.37	4,316	4.92	4,534	5.14	4,547	5.14
汐止區	7,638	8.24	7,772	8.31	7,562	8.05	7,416	7.84	7,142	7.52
林口區	4,601	13.09	6,113	16.22	5,494	14.13	6,036	14.97	5,991	14.17
板橋區	12,041	6.11	11,173	5.64	10,638	5.36	10,583	5.30	11,545	5.75
淡水區	12,032	14.18	13,663	15.51	13,107	14.75	12,939	14.01	13,478	14.11
新店區	8,029	6.67	8,448	6.98	9,541	7.76	9,635	7.68	8,729	6.93
新莊區	8,142	6.06	9,335	6.83	9,347	6.77	9,932	7.06	9,525	6.66
樹林區	5,066	8.13	4,622	7.39	4,202	6.70	4,181	6.62	3,991	6.30
蘆洲區	2,812	4.30	3,047	4.62	3,124	4.72	3,311	4.95	3,142	4.66
台北市										
士林區	6,386	7.02	6,580	7.19	6,230	6.80	6,250	6.82	6,091	6.63
大同區	4,254	10.09	4,449	10.41	4,345	10.14	4,077	9.48	3,977	9.22
大安區	6,192	6.37	6,555	6.73	6,451	6.62	6,200	6.38	5,941	6.12
中山區	8,866	9.45	8,840	9.38	8,114	8.59	7,751	8.18	7,638	8.03
中正區	4,637	9.17	5,158	10.09	5,068	9.89	4,931	9.61	4,903	9.60
內湖區	5,487	6.29	5,481	6.23	5,447	6.16	5,142	5.77	5,309	5.92
文山區	5,699	6.53	5,793	6.59	5,829	6.61	5,820	6.55	5,876	6.55
北投區	6,742	8.57	7,245	9.12	7,089	8.90	7,225	9.00	7,432	9.18
松山區	4,114	6.26	4,188	6.37	4,001	6.10	3,820	5.83	3,672	5.61
信義區	4,243	5.65	4,311	5.73	4,282	5.68	4,329	5.73	3,974	5.28
南港區	3,290	8.92	3,563	9.42	3,255	8.58	3,211	8.31	2,904	7.49
萬華區	5,997	9.10	6,341	9.54	6,243	9.36	5,993	8.97	6,173	9.19
桃園市										
八德區	5,297	8.64	5,943	9.49	6,241	9.87	7,398	11.30	9,232	13.52
中壢區	16,244	11.14	16,490	11.15	17,160	11.51	16,575	10.93	18,621	12.06
平鎮區	6,713	9.43	7,040	9.78	7,289	9.93	7,263	9.77	8,492	11.12
桃園區	15,282	9.68	15,751	9.88	16,343	10.14	18,379	11.15	18,440	11.00
楊梅區	7,766	13.56	7,920	13.76	7,563	13.01	7,135	12.04	7,116	11.88
龍潭區	5,778	14.08	5,995	14.47	5,783	13.83	6,012	14.22	5,869	13.64
龜山區	4,827	8.80	5,135	9.26	4,977	8.85	5,135	8.96	5,172	8.93
蘆竹區	4,293	8.04	4,809	8.78	5,296	9.53	5,091	8.89	4,678	8.09
台中市										
北區	8,500	12.27	8,725	12.45	8,746	12.46	8,552	12.12	8,065	11.40
北屯區	8,650	9.42	9,680	10.21	10,046	10.51	9,649	9.84	11,043	10.87
西區	6,017	11.38	6,399	11.98	6,166	11.47	5,963	11.06	5,839	10.77
西屯區	11,473	11.80	12,043	12.03	11,609	11.53	11,197	10.94	11,730	11.21
南區	4,966	9.51	5,646	10.48	5,356	9.92	5,114	9.37	5,188	9.35
南屯區	4,989	8.73	5,714	9.62	5,125	8.59	5,232	8.61	5,330	8.57
大里區	5,339	8.56	5,886	9.10	5,572	8.60	5,561	8.51	5,604	8.51
太平區	4,918	8.78	5,424	9.45	5,807	10.01	5,424	9.09	5,549	9.18
潭子區	2,412	7.10	2,636	7.63	2,551	7.37	2,538	7.28	2,764	7.89
豐原區	4,017	8.21	4,432	8.87	4,265	8.52	4,266	8.44	4,108	8.20
台南市										
北區	5,374	10.60	5,494	10.76	5,321	10.41	5,193	10.10	5,017	9.71
安南區	4,448	8.41	4,470	8.31	4,344	7.92	4,236	7.59	4,168	7.33
東區	7,172	9.99	7,320	10.12	7,304	10.09	7,217	9.90	7,053	9.64
南區	3,675	8.94	3,792	9.17	3,624	8.76	3,584	8.59	3,518	8.38
永康區	7,126	8.69	7,661	9.20	6,970	8.34	6,726	7.98	6,722	7.90
高雄市										
三民區	11,392	8.78	12,187	9.31	11,787	8.99	11,752	8.91	11,810	8.90
小港區	4,232	9.54	4,385	9.81	4,410	9.83	4,465	9.83	4,826	10.39
左營區	7,374	10.03	7,896	10.42	7,172	9.46	7,570	9.82	7,812	9.97
前鎮區	6,636	9.42	6,611	9.39	6,981	9.89	7,009	9.88	6,747	9.44
苓雅區	7,688	10.98	7,860	11.20	7,646	10.95	7,698	11.00	7,538	10.75
楠梓區	7,118	11.24	7,536	11.59	7,965	12.06	8,215	12.20	8,600	12.34
鼓山區	5,347	9.95	5,968	10.86	6,428	11.53	6,824	12.00	7,558	13.06
大寮區	4,166	10.88	4,196	10.90	3,921	10.17	4,005	10.31	3,891	9.94
鳳山區	9,568	7.80	10,908	8.74	12,184	9.64	11,354	8.87	11,235	8.68

註：1. 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。

2. 表格僅列示六都主要鄉鎮市區數據結果。主要鄉鎮市區係指六都中內政部戶政司104年度第四季人口數超過10萬人之鄉鎮市區。

## 六都主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅數

單位：宅

鄉/時間	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4
新北市												
三重區	469	400	430	436	556	547	481	495	649	845	957	1,259
三峽區	165	126	121	205	238	225	232	221	240	343	273	373
土城區	70	70	138	110	96	269	244	262	248	289	272	277
中和區	601	545	549	711	890	778	828	632	725	678	655	640
永和區	265	254	254	236	317	369	343	337	336	470	461	444
汐止區	451	404	484	481	607	557	596	582	550	688	549	519
林口區	1,053	864	701	599	637	716	858	959	1,121	1,187	1,067	1,043
板橋區	734	754	714	641	1,041	823	844	1,221	1,207	1,505	1,498	1,478
淡水區	812	624	624	628	810	806	747	1,042	1,323	1,365	1,793	2,028
新店區	236	248	397	485	842	860	814	746	751	723	727	711
新莊區	867	721	654	634	967	912	889	997	1,192	1,249	1,335	1,290
樹林區	285	268	261	275	298	303	295	279	264	177	199	192
蘆洲區	261	247	253	234	326	313	290	308	312	401	378	351
台北市												
士林區	211	270	280	269	269	275	305	309	308	307	325	349
大同區	141	134	141	137	154	157	164	162	169	169	180	173
大安區	237	248	223	217	224	209	219	218	356	370	328	310
中山區	272	314	286	278	328	316	329	304	369	496	473	460
中正區	180	207	243	229	255	262	250	235	263	265	246	237
內湖區	419	470	479	486	537	477	441	438	511	530	581	520
文山區	348	282	259	265	286	292	306	387	407	440	415	424
北投區	149	117	136	148	340	309	316	397	450	589	562	599
松山區	58	64	67	65	68	65	65	62	72	71	93	85
信義區	118	158	158	125	200	178	204	219	225	224	225	224
南港區	171	157	188	205	196	334	331	216	305	289	301	267
萬華區	207	197	212	215	235	227	219	243	249	393	377	368
桃園市												
八德區	145	174	150	266	533	449	431	529	763	1,056	1,064	1,137
中壢區	375	645	633	594	717	718	744	894	1,233	1,375	1,521	1,610
平鎮區	158	172	165	176	417	436	483	477	679	668	796	913
桃園區	510	456	413	749	1,053	1,118	1,137	1,310	1,508	1,874	1,838	1,928
楊梅區	145	125	273	241	242	195	199	188	193	237	258	286
龍潭區	75	40	35	31	72	75	222	208	226	237	208	172
龜山區	67	209	184	201	196	237	251	265	284	299	293	288
蘆竹區	92	184	220	310	365	313	355	333	350	361	339	348
台中市												
北區	112	112	114	96	101	102	114	116	119	123	122	113
北屯區	309	482	514	512	680	675	722	753	969	1,130	1,451	1,610
西區	120	108	137	89	97	102	102	107	117	152	140	133
西屯區	635	819	785	792	902	935	929	939	1,112	1,161	1,308	1,392
南區	50	62	53	232	287	275	273	265	367	363	369	413
南屯區	240	140	138	151	165	162	254	231	298	377	467	416
大里區	81	73	70	78	172	161	204	223	258	274	317	335
太平區	157	178	190	228	245	216	211	210	315	330	322	286
潭子區	22	19	30	28	31	32	85	49	40	41	40	52
豐原區	64	62	70	68	78	71	81	90	97	116	133	110
台南市												
北區	133	127	142	151	194	176	175	162	165	239	208	189
安南區	276	314	324	271	292	269	319	320	464	572	568	584
東區	240	221	316	273	288	244	242	249	269	259	232	209
南區	92	74	78	64	130	61	57	64	77	80	65	85
永康區	249	195	195	204	261	239	255	267	319	379	417	423
高雄市												
三民區	438	390	337	291	607	652	785	900	1,208	1,245	1,231	1,233
小港區	181	97	104	121	314	261	299	298	718	675	787	1,050
左營區	419	279	177	376	722	746	1,078	1,510	1,727	1,792	1,868	2,052
前鎮區	36	75	55	54	76	95	90	191	209	179	193	306
苓雅區	139	123	93	82	77	84	75	149	313	314	301	362
楠梓區	822	648	928	735	1,323	1,057	1,412	1,469	1,773	2,082	1,928	1,870
鼓山區	621	602	611	556	474	698	934	940	1,126	1,118	1,079	1,254
大寮區	37	26	43	53	23	16	7	22	21	16	15	7
鳳山區	845	474	356	745	654	584	519	523	498	439	382	333

註：1.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。

2.表格僅列示六都主要鄉鎮市區數據結果。主要鄉鎮市區係指六都中內政部戶政司104年度第四季人口數超過10萬人之鄉鎮市區。

## ■ 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「房屋稅籍住宅類數量」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」為房屋稅籍住宅類數量定義之住宅。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、桃園市、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104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，不適視為餘屋的一部分。在這個前提下，本署先以實際市場新建投入資源累積量的觀點出發，研究新建餘屋數據的統計方式。

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

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

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

### 三、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。