

---

# 低度使用(用電)住宅 新建餘屋(待售)住宅

## 統計資訊簡冊

計算期間：

低度使用(用電)住宅：98年至105年

新建餘屋(待售)住宅：99年第2季至105年第4季

中華民國 106年8月

---

# 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅

## 目錄

壹、 前言 .....	4
貳、 低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算結果 .....	4
附件一、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算方式 .....	24
一、 低度使用(用電)住宅 .....	24
二、 新建餘屋(待售)住宅 .....	25
附件二、常見問題與回應 .....	26
一、 什麼是空屋？為什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？ .....	26
二、 什麼是餘屋？什麼是新建餘屋(待售)住宅？空屋與餘屋又存在什麼關 係?.....	28
三、 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？ ....	29
四、 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？ .....	29
五、 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？ .....	30

## 表目錄

表 1	100-105 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例計算結果.....	6
表 2	98-105 年度六都低度使用(用電)住宅比例計算結果 (單位：%).....	7
表 3	105 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果.....	8
表 4	105 年度 11、12 月份臺北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例.....	9
表 5	105 年度 11、12 月份新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例.....	10
表 6	105 年度 11、12 月份桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例.....	11
表 7	105 年度 11、12 月份臺中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例.....	12
表 8	104 年度 11、12 月份臺南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例.....	13
表 9	105 年度 11、12 月份高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例.....	14
表 10	99 年度第 2 季至 105 年第 4 季全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果.....	15
表 11	99 年度第 2 季至 105 年度第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅數分布狀況.....	16
表 12	105 年度全國各縣市新建餘屋(待售)住宅數分布狀況.....	17
表 13	105 年度臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數.....	18
表 14	105 年度新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數.....	19
表 15	105 年度桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅數.....	20
表 16	105 年度臺中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數.....	21
表 17	105 年度臺南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數.....	22
表 18	105 年度高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數.....	23

## 圖目錄

圖 1	98-105 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	4
圖 2	105 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況.....	5
圖 3	98 年度至 105 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	7
圖 4	105 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	8
圖 5	105 年度臺北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	9
圖 6	105 年度新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	10
圖 7	105 年度桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	11
圖 8	105 年度臺中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	12
圖 9	105 年度臺南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	13
圖 10	105 年度高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	14
圖 11	99 年第 2 季至 105 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅數長條圖.....	15
圖 12	99 年第 2 季至 105 年第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅折線圖.....	16

## 壹、前言

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。內政部營建署自 97 年利用房屋稅籍資料、臺電用電資料與地籍資料產製低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據資訊，現已完成 98 年至 105 年度(共 8 年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第 2 季至 105 年度第 4 季(共 27 季)新建餘屋待售住宅統計資訊。

## 貳、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算結果

### 一、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

下圖 1 為 98 年至 105 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖，低度使用(用電)住宅比例由 98 年度的 11.49% 逐漸降低至 100 年度的 10.15%，101 年度上升至 10.63%，102 年度緩降至 10.50%，103 年亦緩降至 10.30%，104 年則緩升至 10.35%，105 年度則緩降至 10.22%。

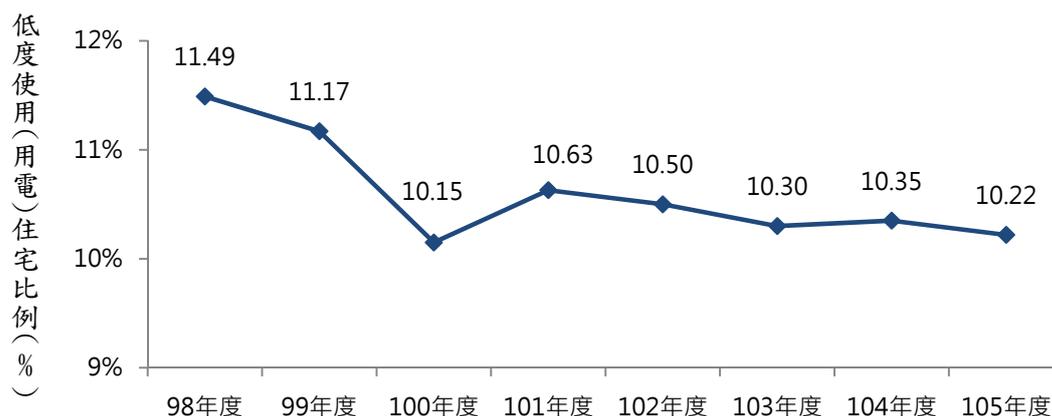


圖1 98-105 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖

下圖 2 為 105 年度各縣市都度使用(用電)住宅比例分布狀況散布圖。

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

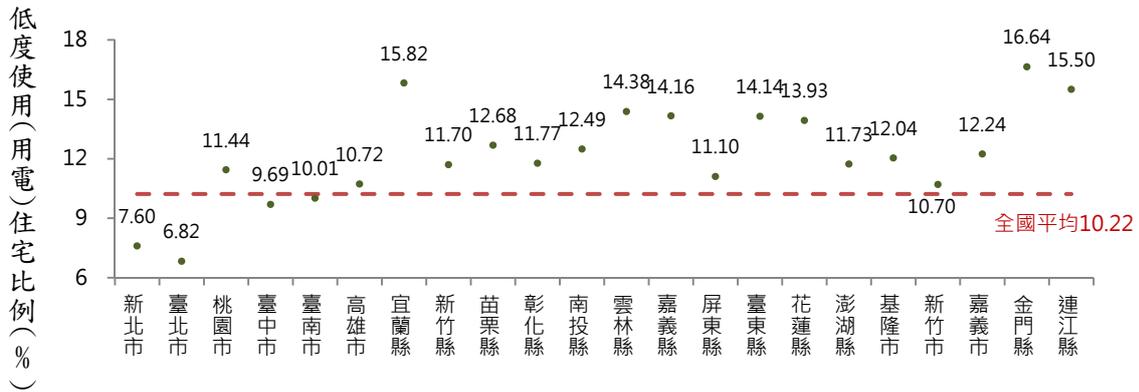


圖 2 105 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況

表1 100-105 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例計算結果

時間 / 縣市	100 年度 11、12 月份			101 年度 11、12 月份			102 年度 11、12 月份			103 年度 11、12 月份			104 年度 11、12 月份			105 年度 11、12 月份		
	房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅	
	宅數	宅數	比例(%)															
全國	8,022,572	813,925	10.15	8,121,526	863,083	10.63	8,163,897	856,924	10.50	8,253,446	849,869	10.30	8,338,603	862,682	10.35	8,447,017	862,965	10.22
新北市	1,478,472	113,972	7.71	1,494,867	119,136	7.97	1,504,376	117,772	7.83	1,523,581	118,963	7.81	1,538,591	118,713	7.72	1,552,780	118,067	7.60
臺北市	871,602	65,907	7.56	877,641	68,504	7.81	879,249	66,354	7.55	882,710	64,749	7.34	885,201	63,890	7.22	890,039	60,682	6.82
桃園市	730,904	76,746	10.50	739,904	79,969	10.81	748,503	81,992	10.95	763,919	83,962	10.99	779,634	89,543	11.49	801,821	91,752	11.44
臺中市	926,843	92,356	9.96	951,709	100,938	10.61	956,696	99,156	10.36	969,631	96,750	9.98	977,329	97,887	10.02	992,133	96,132	9.69
臺南市	640,028	65,210	10.19	646,057	69,335	10.73	648,863	67,371	10.38	654,925	66,036	10.08	661,257	67,117	10.15	668,730	66,941	10.01
高雄市	984,971	102,672	10.42	996,621	108,460	10.88	1,001,322	108,414	10.83	1,011,181	108,825	10.76	1,022,871	111,101	10.86	1,034,668	110,956	10.72
宜蘭縣	169,756	26,651	15.70	172,557	28,399	16.46	173,405	27,657	15.95	175,597	27,641	15.74	178,870	28,587	15.98	181,951	28,791	15.82
新竹縣	172,610	18,355	10.63	178,396	21,073	11.81	180,387	20,290	11.25	184,215	20,557	11.16	188,606	21,384	11.34	194,732	22,781	11.70
苗栗縣	178,129	20,015	11.24	179,991	21,680	12.05	181,462	22,758	12.54	183,961	22,544	12.25	186,393	23,142	12.42	190,297	24,124	12.68
彰化縣	376,188	45,882	12.20	378,933	47,886	12.64	380,046	47,509	12.50	383,051	46,823	12.22	386,388	46,915	12.14	390,092	45,919	11.77
南投縣	157,369	19,509	12.40	158,216	20,453	12.93	158,726	20,587	12.97	159,663	20,220	12.66	160,963	20,332	12.63	162,169	20,257	12.49
雲林縣	226,011	32,323	14.30	227,446	33,762	14.84	228,307	33,710	14.77	229,877	33,593	14.61	231,897	33,830	14.59	233,740	33,611	14.38
嘉義縣	164,758	23,480	14.25	165,736	24,460	14.76	166,546	24,751	14.86	167,681	24,472	14.59	168,967	24,557	14.53	170,056	24,077	14.16
屏東縣	271,999	29,749	10.94	273,840	31,908	11.65	274,406	31,998	11.66	276,041	31,301	11.34	278,744	31,639	11.35	281,385	31,220	11.10
臺東縣	83,375	11,684	14.01	83,777	12,402	14.80	83,718	12,140	14.50	83,990	11,884	14.15	84,336	11,811	14.00	85,144	12,039	14.14
花蓮縣	126,308	17,600	13.93	127,016	18,741	14.75	127,237	18,689	14.69	127,413	18,340	14.39	127,774	18,150	14.20	128,465	17,893	13.93
澎湖縣	31,145	3,579	11.49	31,266	3,718	11.89	31,300	3,730	11.92	31,432	3,783	12.04	31,644	3,808	12.03	31,844	3,736	11.73
基隆市	157,839	19,683	12.47	158,493	20,622	13.01	158,959	20,432	12.85	159,874	19,935	12.47	160,077	19,125	11.95	162,713	19,583	12.04
新竹市	152,918	13,607	8.90	156,699	16,049	10.24	157,399	15,485	9.84	160,598	13,940	8.68	163,622	15,331	9.37	166,999	17,869	10.70
嘉義市	103,426	12,683	12.26	103,470	13,204	12.76	103,448	13,522	13.07	103,882	12,897	12.42	104,372	12,656	12.13	104,895	12,843	12.24
金門縣	15,623	1,969	12.60	16,508	2,039	12.35	17,109	2,262	13.22	17,758	2,295	12.92	18,531	2,792	15.07	19,712	3,281	16.64
連江縣	2,298	293	12.75	2,383	345	14.48	2,433	345	14.18	2,466	359	14.56	2,536	372	14.67	2,652	411	15.50

下圖 3 為 98 年度至 105 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖，整體而言，走勢相近；此外，新北市、臺北市之低度使用(用電)比例皆低於全國之低度使用(用電)比例水準。

表2 98-105 年度六都低度使用(用電)住宅比例計算結果 (單位：%)

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

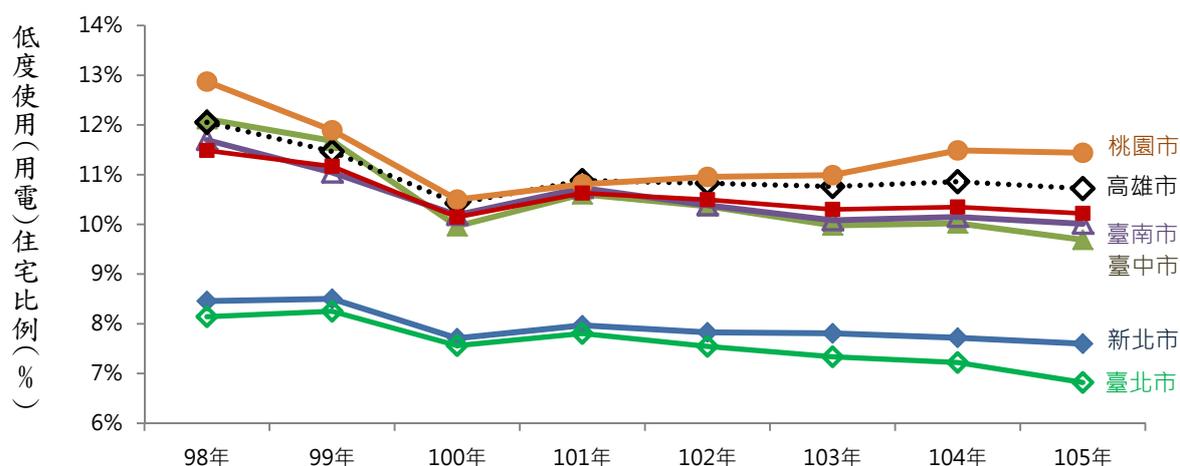


圖3 98 年度至 105 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖

## (二) 105 年度 11、12 月份全國低度使用(用電)住宅計算結果

比例較高的縣市除離島的金門、連江外，以宜蘭縣、花蓮縣雲林縣、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3 105 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果

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

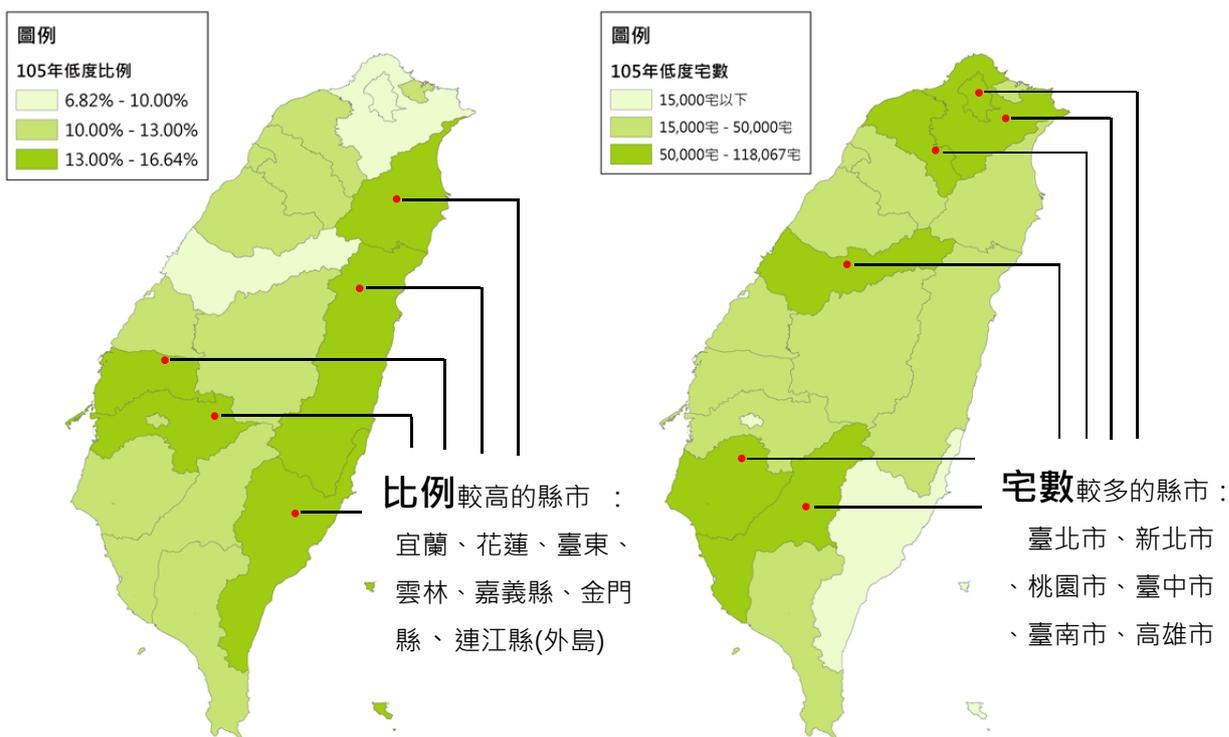


圖4 105 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

### (三) 105 年度 11、12 月份六都鄉鎮市區低度使用(用電)住宅計算結果

#### 1. 臺北市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

由宅數而言，低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：中山區、北投區與萬華區，宅數分別為 7,328 宅、7,309 宅與 6,346 宅。若由比例而言，低度使用(用電)住宅比例較高的行政區為中正區、北投區與萬華區，比例分別為 9.36%、8.94%與 9.32%。

表4 105 年度 11、12 月份臺北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

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



圖5 105 年度臺北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

## 2. 新北市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

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

表5 105 年度 11、12 月份新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

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



圖6 105 年度新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

### 3. 桃園市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

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

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

表6 105 年度 11、12 月份桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

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



圖7 105 年度桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

#### 4. 臺中市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

臺中市低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：西屯區、北屯區與北區，宅數分別為 10,996 宅、11,404 宅與 7,532 宅。由比例而言，低度使用(用電)住宅比例較高的行政區有臺中市區、和平區與新社區，其低度使用(用電)住宅比例為 20.73%、21.11%與 12.89%。

表7 105 年度 11、12 月份臺中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

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



圖8 105 年度臺中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

### 5. 臺南市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

由宅數而言，臺南市低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：東區、永康區與北區，宅數分別為 6,853 宅、7,198 宅與 5,377 宅。由比例而言，比例較高的行政區有龍崎區、左鎮區與南化區，其低度使用(用電)住宅比例為 23.58%、21.64%與 17.40%。

表8 104 年度 11、12 月份臺南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

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



圖9 105 年度臺南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

## 6. 高雄市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

由宅數而言，高雄市低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：三民區、鳳山區與楠梓區，宅數分別為12,266宅、11,454宅與8,510宅。由比例而言，比例較高的行政區有田寮區、那瑪夏區與甲仙區，其低度使用(用電)住宅比例為21.39%、34.74%與21.13%。

表9 105年度11、12月份高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

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



圖10 105年度高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

## 二、新建餘屋(待售)住宅計算結果

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

#### 1. 歷年新建餘屋(待售)住宅計算結果

表10 99年度第2季至105年第4季全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果

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

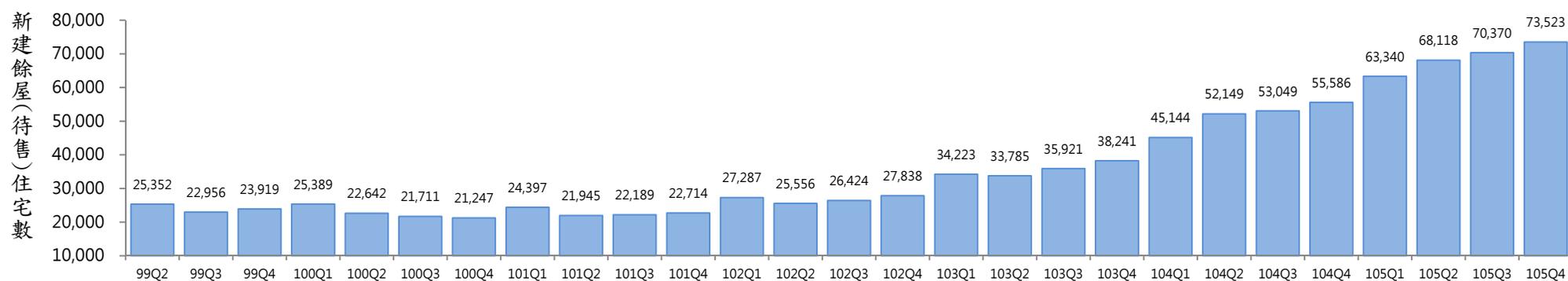


圖11 99年第2季至105年第4季新建餘屋(待售)住宅數長條圖

## 2. 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 105 年度起桃園市增幅大，且 105 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅戶數首次超越高雄市，105 年度第 3 季甚至超越新北市，整體而言，六都仍以新北市數量最多。

表11 99 年度第 2 季至 105 年度第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅數分布狀況

縣市	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4
新北市	5,515	4,653	6,861	6,830	5,352	5,107	4,988	5,684	5,266	5,279	5,157	6,834	6,130	6,108	6,159	8,237	8,296	8,335	8,956	9,963	11,245	11,487	12,023	12,739	12,619	12,506	14,548
臺北市	1,353	1,582	1,981	2,650	2,277	2,261	2,285	2,462	2,201	2,231	2,218	2,511	2,618	2,672	2,639	3,092	3,101	3,149	3,190	3,684	4,143	4,106	4,016	4,519	4,743	4,880	4,878
桃園市	4,807	3,895	3,011	2,738	2,758	2,250	2,156	2,620	1,644	1,407	1,262	1,954	2,315	2,395	2,949	4,017	3,940	4,272	4,698	6,111	7,326	7,505	7,852	9,961	11,739	12,730	12,928
臺中市	2,151	1,882	1,949	2,557	1,927	1,664	1,445	1,847	1,957	2,001	2,244	2,543	2,749	2,795	3,124	3,754	3,695	4,095	4,057	5,009	5,861	6,425	6,677	7,786	7,857	7,738	8,125
臺南市	1,168	1,375	1,379	1,478	1,450	1,645	1,426	1,813	1,581	1,659	1,595	1,736	1,572	1,826	1,875	2,251	2,166	2,225	2,206	2,627	3,124	3,287	3,339	3,626	3,418	3,816	3,779
高雄市	4,612	4,188	3,438	3,629	3,589	3,491	3,707	4,082	3,409	3,527	3,676	4,352	3,393	3,424	3,789	4,897	4,829	5,883	6,722	8,269	8,719	8,593	9,262	10,847	12,211	12,246	12,558

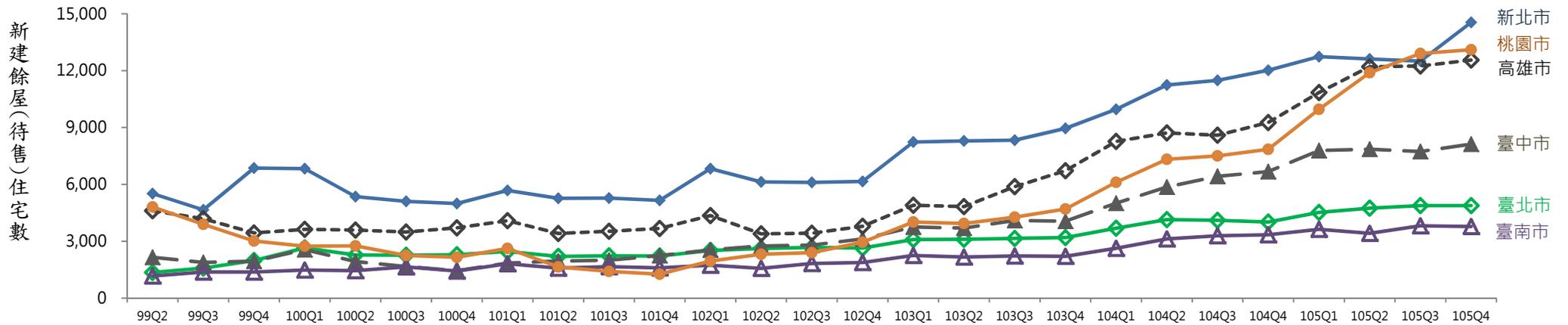


圖12 99 年第 2 季至 105 年第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅折線圖

## (二) 105 年度全國新建餘屋(待售)住宅計算結果

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

表12 105 年度全國各縣市新建餘屋(待售)住宅數分布狀況

縣市	104 年度	105 年度全國各縣市			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
新北市	12,023	12,739	12,619	12,506	14,548
臺北市	4,016	4,519	4,743	4,880	4,878
桃園市	7,852	9,961	11,739	12,730	12,928
臺中市	6,677	7,786	7,857	7,738	8,125
臺南市	3,339	3,626	3,418	3,816	3,779
高雄市	9,262	10,847	12,211	12,246	12,558
宜蘭縣	912	996	972	1,010	1,148
新竹縣	2,735	3,212	3,312	3,785	3,566
苗栗縣	1,100	1,567	1,703	1,922	2,049
彰化縣	1,848	1,774	1,748	1,728	1,858
南投縣	407	455	459	480	487
雲林縣	662	764	815	836	801
嘉義縣	530	564	579	494	504
屏東縣	904	940	892	922	883
臺東縣	72	74	86	108	104
花蓮縣	289	331	415	415	400
澎湖縣	21	16	15	15	12
基隆市	282	372	1,659	1,733	1,622
新竹市	2,018	2,094	2,120	2,073	2,394
嘉義市	304	310	309	467	413
金門縣	333	393	447	466	466
連江縣	0	0	0	0	0
全國	55,586	63,340	68,118	70,370	73,523

資料來源：本研究案自行整理

### (三) 105 年度六都鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅計算結果

#### 1. 臺北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

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

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

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

表13 105 年度臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	104 年度	105 年度臺北市			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
士林區	349	374	379	364	419
大同區	173	164	198	169	165
大安區	310	325	430	391	375
中山區	460	505	654	874	855
中正區	237	382	340	387	398
內湖區	520	634	617	624	591
文山區	424	427	370	310	356
北投區	599	730	734	766	735
松山區	85	65	93	88	86
信義區	224	233	214	185	192
南港區	267	260	250	256	255
萬華區	368	420	464	466	451
全區	4,016	4,519	4,743	4,880	4,878

## 2. 新北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

新北市 105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數呈現上升的趨勢，由 105 年度第 1 季之 12,739 宅上升至至 105 年度第四季之 14,548 宅左右。

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

表14 105 年度新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	104 年度	105 年度新北市			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
八里區	504	518	508	485	478
三芝區	0	0	0	0	0
三重區	1,259	1,528	1,459	1,328	1,487
三峽區	373	362	349	362	349
土城區	277	274	235	217	261
中和區	640	661	717	738	757
五股區	673	916	919	984	1,147
平溪區	0	0	0	0	0
永和區	444	376	350	321	339
石門區	0	0	0	0	0
石碇區	3	3	3	3	3
汐止區	519	558	545	627	1,014
坪林區	0	0	0	0	0
林口區	1,043	1,114	1,030	937	993
板橋區	1,478	1,367	1,712	1,476	1,500
金山區	9	9	9	9	9
泰山區	46	97	106	103	107
烏來區	0	0	0	0	0
貢寮區	0	0	0	0	0
淡水區	2,028	2,173	1,931	2,210	2,529
深坑區	45	42	41	39	39
新店區	711	693	590	613	652
新莊區	1,290	1,302	1,366	1,248	1,750
瑞芳區	2	2	2	16	16
萬里區	3	3	3	3	0
樹林區	192	208	207	213	210
雙溪區	0	0	0	0	0
蘆洲區	351	412	424	436	680
鶯歌區	133	121	113	138	228
全區	12,023	12,739	12,619	12,506	14,548

### 3. 桃園市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

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

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

表15 105 年度桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	104 年度	105 年度桃園市			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
八德區	1,137	2,133	2,137	2,075	2,007
大園區	681	747	795	929	1,099
大溪區	181	189	171	167	164
中壢區	1,610	2,208	2,502	3,231	3,105
平鎮區	913	993	997	989	1,205
桃園市	1,928	2,148	1,977	1,773	1,599
復興區	0	0	0	0	0
新屋區	43	43	37	91	90
楊梅區	286	325	526	555	618
龍潭區	172	207	175	170	242
龜山區	288	280	1,728	1,754	1,719
蘆竹區	348	433	456	742	813
觀音區	265	255	238	254	267
全區	7,852	9,961	11,739	12,730	12,928

#### 4. 臺中市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

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

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

表16 105 年度臺中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	104 年度	105 年度臺中市			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
中區	4	14	7	6	6
北區	113	113	219	226	259
北屯區	1,610	1,937	1,957	1,847	1,866
西區	133	249	231	222	275
西屯區	1,392	1,504	1,498	1,586	1,533
東區	81	107	100	112	217
南區	413	484	461	439	444
南屯區	416	473	465	464	570
大甲區	63	63	60	55	60
大安區	1	4	5	5	5
大肚區	17	145	131	114	109
大里區	335	379	393	390	386
大雅區	155	196	219	188	204
太平區	286	294	249	270	298
外埔區	5	21	23	22	22
石岡區	2	1	1	2	1
后里區	23	38	45	42	48
沙鹿區	571	582	638	613	570
和平區	0	0	0	0	0
東勢區	12	27	22	22	19
烏日區	308	326	344	327	425
神岡區	41	53	48	61	71
梧棲區	79	127	108	113	83
清水區	174	181	157	155	143
新社區	11	10	9	8	13
潭子區	52	60	55	60	66
龍井區	72	66	61	62	101
豐原區	110	134	134	113	117
霧峰區	198	198	217	214	214
全區	6,677	7,786	7,857	7,738	8,125

## 5. 臺南市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅數統計結果

臺南市 105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為安南區、永康區、善化區。

表17 105 年度臺南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	104 年度	105 年度臺南市			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
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

## 6. 高雄市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅數統計結果

高雄市 105 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為三民區、小港區、左營區、楠梓區與鼓山區。

表18 105 年度高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	104 年度	105 年度高雄市			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
三民區	1,233	1,581	1,942	2,157	2,306
小港區	1,050	1,820	2,339	2,391	2,703
左營區	2,052	2,221	2,521	2,521	2,512
前金區	178	248	227	215	196
前鎮區	306	340	287	241	306
苓雅區	362	345	316	293	264
新興區	61	214	188	252	257
楠梓區	1,870	1,814	2,082	2,081	1,872
鼓山區	1,254	1,479	1,617	1,477	1,556
旗津區	2	2	2	2	2
鹽埕區	53	53	53	53	78
大社區	24	19	3	3	3
大寮區	7	6	5	5	5
大樹區	51	11	10	9	9
仁武區	143	125	110	94	86
內門區	0	0	0	0	0
六龜區	0	0	0	0	0
永安区	0	0	0	0	0
田寮區	0	0	0	0	0
甲仙區	0	0	0	0	0
杉林區	0	0	0	0	0
那瑪夏區	0	0	0	0	0
岡山區	48	44	39	32	25
林園區	34	31	24	20	14
阿蓮區	1	1	1	1	1
美濃區	11	11	9	8	7
茄萣區	67	58	53	44	44
茂林區	0	0	0	0	0
桃源區	0	0	0	0	0
梓官區	7	6	6	6	3
鳥松區	67	57	51	45	42
湖內區	5	5	5	5	5
路竹區	24	24	22	20	15
旗山區	0	0	0	0	0
鳳山區	333	313	280	254	232
橋頭區	9	9	9	8	6
燕巢區	9	9	9	8	8
彌陀區	1	1	1	1	1
全區	9,262	10,847	12,211	12,246	12,558

---

## 附件一、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

#### (一) 臺電用電資料與房屋稅籍資料勾稽

在取得各年度臺電用電資料、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。

#### (二) 低度用電標準之選取

參考 98 年度「臺灣地區家庭收支調查之家庭設備普及率」結果及臺灣電力股份有限公司網站「電冰箱節約用電」一文以及臺灣電力公司家庭用電器具普查中得知，臺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。再參考臺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。

### (一) 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，與臺電用電資料、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。

### (二) 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。

---

## 附件二、常見問題與回應

為促進民眾對「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」訊息的瞭解，特針對本資訊使用者常見問題回應如下：

- 一、 什麼是空屋？為什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。

由於國內高度用電普及率與國外經驗(如：德國、新加坡)，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「臺灣地區家庭收支調查之家庭設備普及率」結果及臺灣電力股份有限公司網站「電冰箱節約用電」一文以及臺灣電力公司家庭用電器具普查中得知，臺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%，電視機和電冰箱已為現代家庭必需的家電器具。再參考臺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。

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(臺電用電資料)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、 什麼是餘屋？什麼是新建餘屋(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。而預售屋是臺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、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。

### 四、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。

## 五、 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。