



政大商學院

信義不動產研究發展中心

CNCCU - SINYI Research
Center for Real Estate

01010101010010101010101100110101010110

010101001010101010010101010010101

001010101010101010010101010

May

28

Thur

14:00

01010101010010101010010101

010101010100101010101010

01010101010010101010010101

010101010100101010101010

01010101010010101010010101

線上直播



<https://bit.ly/2YULmAd>

2020
5/28

台灣空屋數據探討與運用

主講人：章定煊 教授

台灣空屋數據探討與運用

0101010101001010101010110011010101

010101001010101010010101010010100101101001

010010101010101010010101010

010010101010101010010101

章定煊

景文科技大學財務金融系副教授

政大銀行系（現為金融系）學士；
政大會計系碩士；政大地政系博士

長期參與台灣房地產房價指數、房市供給與需求、房市景氣動態等相關專案研究。擅長以總體金融、建商財務報表與房地產開發行為分析房市細微的動態。

主辦單位：政大商學院信義不動產研究發展中心
活動洽詢：張小姐
聯絡電話：02-29393091#81142
聯絡信箱：nccre@nccu.edu.tw



政大商學院
信義不動產研究發展中心



2020
5/28

台灣空屋數據探討與運用

主講人：章定煊
教授



台灣空屋 數據探討與運用

景文科技大學 章定煊



政大商學院
信義不動產研究發展中心

CNCCU - SINYI Research
Center for Real Estate

1. 何謂空屋？

政府空屋統計定義與常見誤解



目前使用的空屋數字

主計總處人口及住宅普查

- 10年一次 空閒住宅 民國99年空閒住宅率19.3%

內政部營建署

- 每年一次 低度（用電）住宅10%-11.5%





輿論的空屋與統計的空屋 真的一樣嗎？

- 每五間房子有一間沒人住
- 囤房讓空屋率恐破二成
- (經濟日報 2019/10/27)





紐約街頭 人頭車頭

- 民眾認知的空屋
----沒人住≠主計處空閒住宅
- 空閒住宅比例高≠囤房





政大商學院
信義不動產研究發展中心

CNCCU - SINYI Research
Center for Real Estate

主計處空閒住宅認定

- 1.當訪查員在普查期間（一個月）到戶訪查逾五次找不到人，並經鄰居或大廈管理員確認屬於尚無人經常居住，才會列為「空閒住宅」
- 2.另外如果一個人有兩棟房子，第二棟房子處於未經常居住狀態，這類房子也會歸為「空閒住宅」。
- **經常居住定義：一個星期內居住超過四天

台灣空屋數據探討與運用

主講人：章定煊

教授

舉例

- 在台北有居所 經常出差或早出晚歸
 - 鄉下有老家 週末回去
 - 萬里小套房 夏天度假用
 - 恆春小套房 冬天避寒用
-
- 根據主計處認定有幾間空閒住宅？



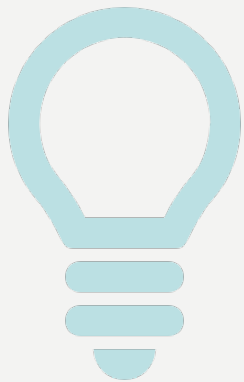
政大商學院
信義不動產研究發展中心

CNCCU - SINYI Research
Center for Real Estate



營建署低度使用（用電）

- 11月與12月的用電未達60度
- 60度 一個中型冰箱+一台電視每天開兩個小時





空間住宅統計數據反映的問題

- 因為許多因素，許多住宅未充分利用
- 不等於高房價問題





有市場性的未使用住宅數量？

- 沒統計不知道。
- 以下的分析皆是以營建署所公布的低度使用(用電)進行分析。每年空屋率10%-11%，戶數850,000萬戶—900,000萬戶之間





政大商學院
信義不動產研究發展中心

CNCCU - SINYI Research
Center for Real Estate

由四個角度來看台灣空屋問題

長期低度使用的住宅多少？

超過耐用年限
低度住宅

屋齡分布

面積分布

台灣空屋數據探討與運用

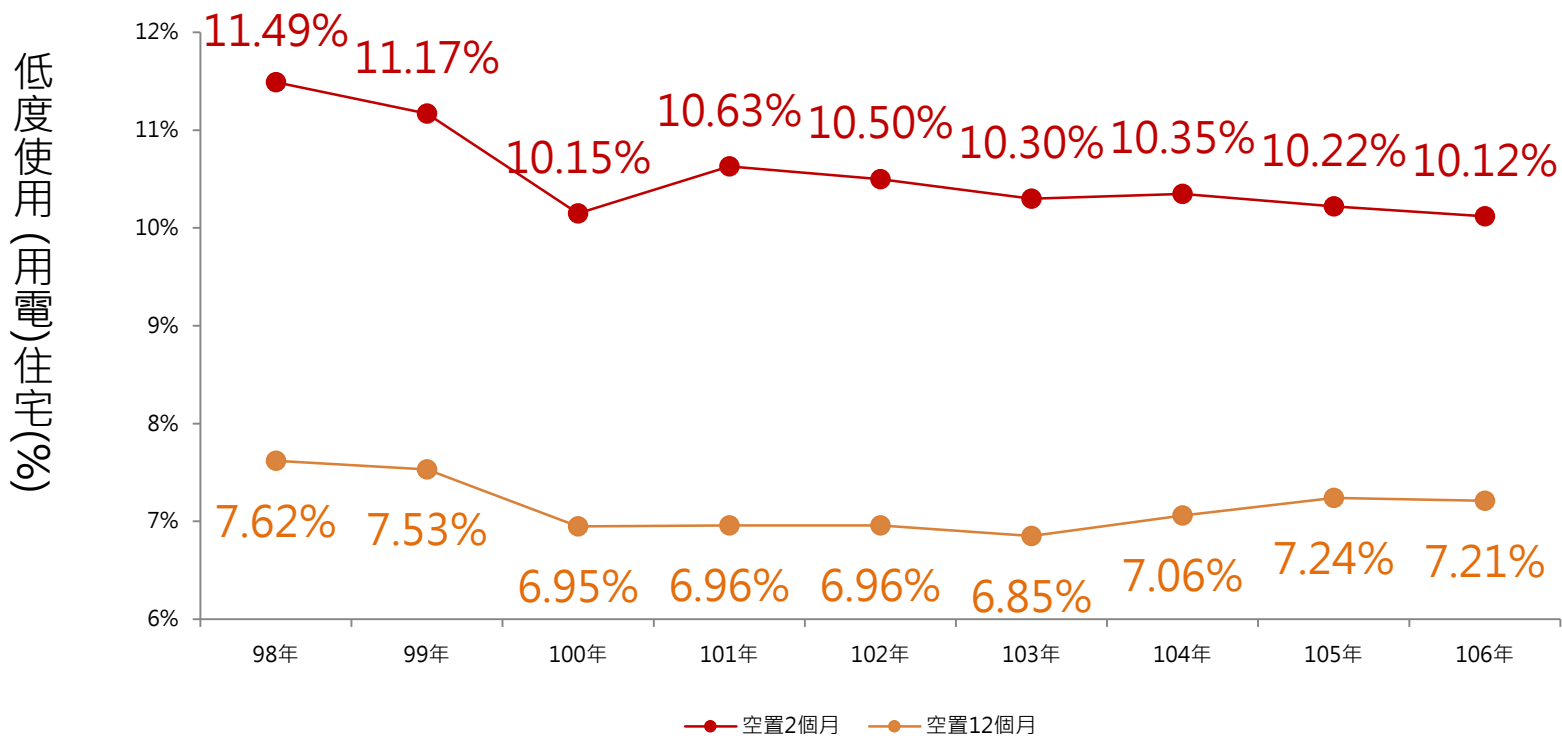
主講人：章定煊

教授



98-106年連續2-12個月低度使用(用電)住宅比例

- 2個月至連續12個月低度使用(用電)住宅數量之變化
 - 連續低度使用(用電)月份愈長，認定條件愈嚴苛
 - 連續月份愈長低度使用(用電)住宅比例愈低





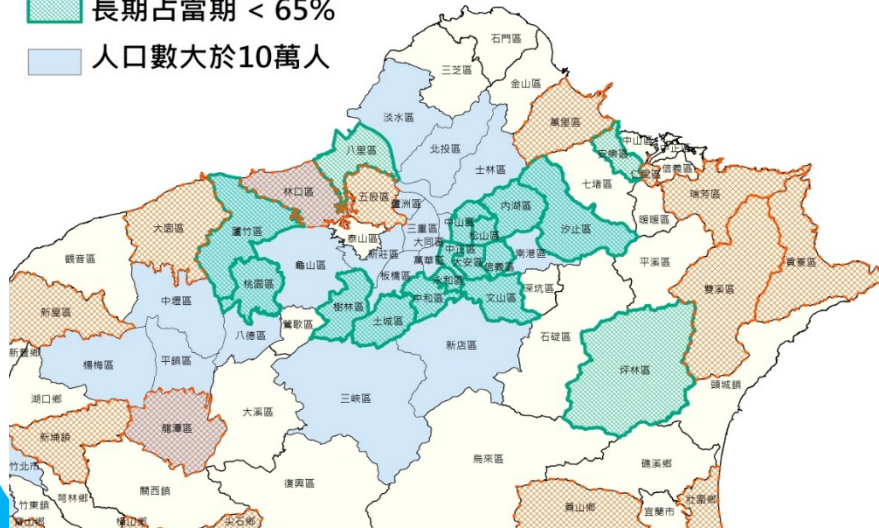
當期、長期低度使用(用電)住宅特性之差異

❖ 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

$$\frac{\text{長期低度使用(用電)住宅數}}{\text{當期低度使用(用電)住宅數}} \rightarrow \text{衡量「持續維持低度使用(用電)」之程度}$$

註：當期表示11、12月底度使用(用電)；長期表示連續12個月低度使用(用電)

- 長期占當期 > 75%
- 長期占當期 < 65%
- 人口數大於10萬人



❖ 分析結果顯示

- 全國
 1. 新屋、老屋比例較高
 2. 小坪數以中南部比例較高，大坪數者全國皆高
- 鄉鎮市區
 3. 比例較高的行政區多屬人口數小於10萬之鄉鎮市區

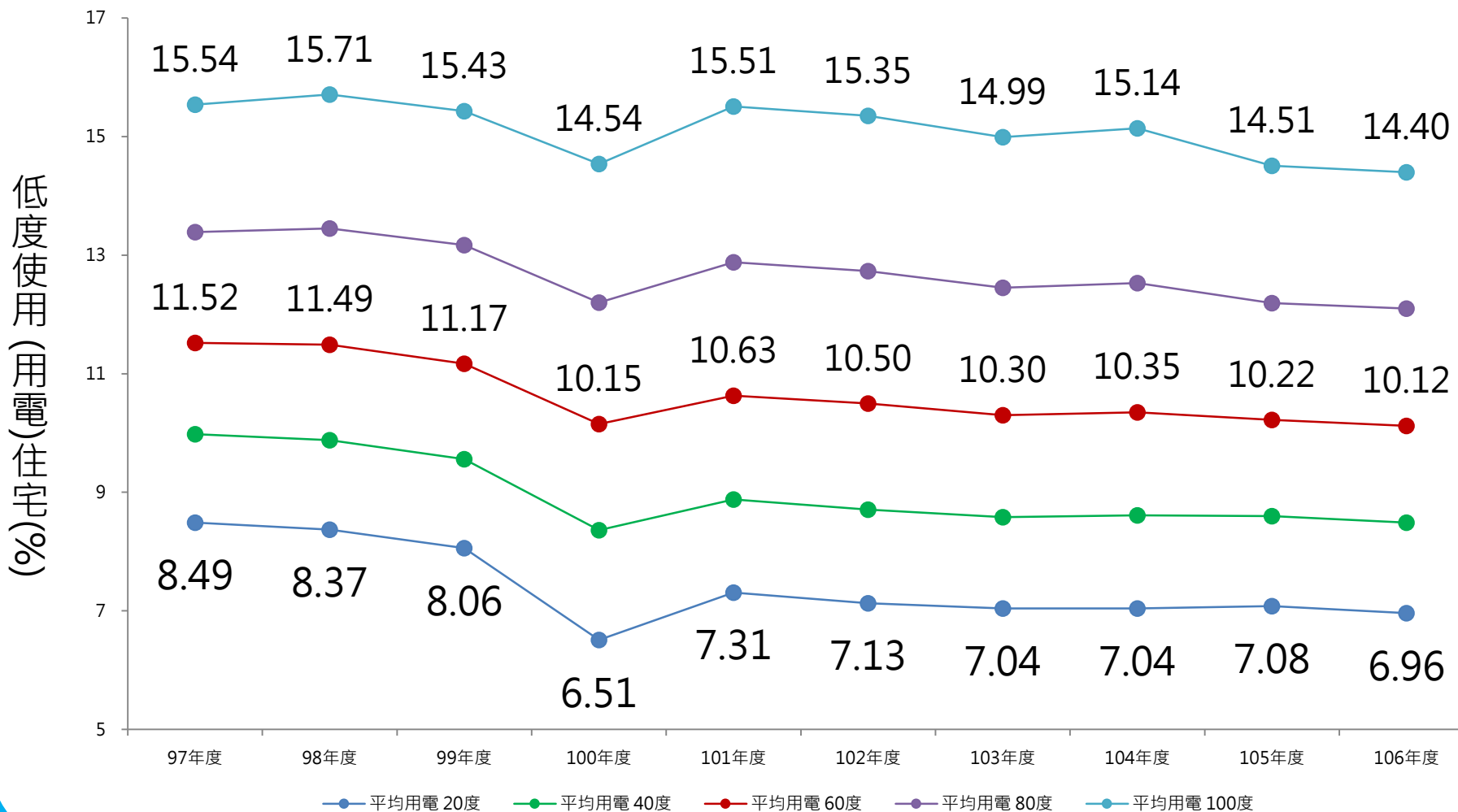
低度使用(用電)住宅「耐用年限內」分析結果

■ 宅數最多 ■ 比例最高



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)
全國	5,151,371	488,068	9.47	446,120	34,363	7.70	91,005	7,325	8.05	17,026	3,050	17.91	5,705,522	532,806	9.34
新北市	1,284,523	95,942	7.47	15,009	1,392	9.27	1,982	274	13.82	886	157	17.72	1,302,400	97,765	7.51
台北市	739,880	47,802	6.46	2,898	209	7.21	3,016	121	4.01	985	140	14.21	746,779	48,272	6.46
桃園市	500,268	59,361	11.87	50,191	3,354	6.68	6,479	451	6.96	912	155	17.00	557,850	63,321	11.35
台中市	641,215	65,013	10.14	56,781	3,242	5.71	17,082	1,051	6.15	2,063	260	12.60	717,141	69,566	9.70
台南市	344,651	32,802	9.52	42,191	2,619	6.21	10,858	773	7.12	1,707	348	20.39	399,407	36,542	9.15
高雄市	662,097	69,283	10.46	47,191	3,510	7.44	9,374	738	7.87	1,661	288	17.34	720,323	73,819	10.25

不同篩選門檻下低度使用(用電)住宅比例計算結果



空屋率高反映的問題

- 1. 平衡城鄉差距
- 2. 加速老屋改建
- 3. 促進使用的效率

2. 台灣都會區空餘屋 樣貌、分布與變化

106年度低度使用(用電)住宅計算結果

2020
5/28

❖ 按「總樓層」區分統計

宅數最多

比例最高

縣市	3樓以下			4樓、5樓			6樓～12樓			13樓以上		
	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)
全國	1,333,144	119,920	9.00	1,258,499	113,081	8.99	1,266,337	112,419	8.88	1,220,742	145,753	11.94
新北市	40,759	4,119	10.11	191,685	10,340	5.39	319,113	20,699	6.49	398,713	44,285	11.11
台北市	71,950	6,565	9.12	369,236	19,436	5.26	273,310	18,702	6.84	123,193	11,491	9.33
桃園市	100,143	7,569	7.56	93,326	10,328	11.07	157,324	15,849	10.07	161,931	24,703	15.26
台中市	187,106	13,236	7.07	137,629	15,499	11.26	162,549	16,086	9.90	173,171	19,768	11.42
台南市	154,399	11,379	7.37	95,197	9,853	10.35	62,164	6,431	10.35	48,256	6,109	12.66
高雄市	126,856	11,390	8.98	136,195	16,724	12.28	104,765	8,967	8.56	205,126	22,947	11.19

台灣空屋數據探討與運用

主講人：章定煊

教授



106年度低度使用(用電)住宅計算結果

❖ 按「總面積」區分統計

宅數最多

比例最高

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)
全國	731,668	128,816	17.61	2,902,984	254,774	8.78	2,067,428	176,325	8.53	1,254,593	125,070	9.97	351,152	41,127	11.71
新北市	173,327	20,970	12.10	810,673	47,097	5.81	312,216	21,754	6.97	98,253	13,426	13.66	25,420	4,862	19.13
台北市	138,251	15,639	11.31	472,342	24,259	5.14	150,756	8,144	5.40	59,446	5,530	9.30	16,894	2,622	15.52
桃園市	54,161	9,630	17.78	264,620	28,910	10.93	205,320	19,515	9.50	129,257	13,338	10.32	39,707	3,850	9.70
台中市	77,416	14,354	18.54	261,274	21,997	8.42	281,005	23,553	8.38	208,241	19,478	9.35	69,032	6,981	10.11
台南市	41,345	8,881	21.48	145,134	16,251	11.20	198,896	15,791	7.94	148,009	12,132	8.20	33,853	3,777	11.16
高雄市	66,750	12,915	19.35	372,412	34,435	9.25	284,102	24,042	8.46	149,600	17,311	11.57	36,914	5,973	16.18



106年度低度使用(用電)住宅計算結果

按「屋齡」區分統計

宅數最多

比例最高

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)
全國	449,757	130,963	29.12	465,786	38,164	8.19	1,245,599	87,729	7.04	2,070,866	176,481	8.52	3,075,817	292,775	9.52
新北市	87,043	30,534	35.08	126,507	9,324	7.37	259,072	13,241	5.11	403,961	23,141	5.73	543,306	31,869	5.87
台北市	28,127	9,022	32.08	55,581	4,413	7.94	89,438	4,387	4.91	118,696	6,556	5.52	545,847	31,816	5.83
桃園市	67,215	20,743	30.86	46,983	4,051	8.62	165,247	12,422	7.52	215,418	19,692	9.14	198,202	18,335	9.25
台中市	65,267	17,323	26.54	61,586	4,882	7.93	170,372	11,432	6.71	330,282	28,193	8.54	269,461	24,533	9.10
台南市	32,360	7,841	24.23	29,117	2,147	7.37	88,582	5,832	6.58	179,018	15,696	8.77	238,160	25,316	10.63
高雄市	50,272	14,768	29.38	40,343	3,598	8.92	164,711	11,455	6.95	263,672	24,667	9.36	390,780	40,188	10.28





政大商學院
信義不動產研究發展中心

CNCCU - SINYI Research
Center for Real Estate

3. 空餘屋指標 如何運用在市場分析

台灣空屋數據探討與運用
主講人：章定煊 教授



政大商學院信義不動產研究發展中心

政大商學院
信義不動產研究發展中心

CNCCU - SINYI Research
Center for Real Estate

應用一：判定都市發展方向

現在的好環境 = 未來的好環境？

台灣空屋數據探討與運用

主講人：章定煊

教授



台中市尚能維持均衡發展

縣市	鄉鎮市區	106 總宅數	106年 比例	107 總宅數	107年 比例	宅數 增減	空屋率 增減	101年 比例
臺中市	北區	71,590	11.13%	71,986	11.08%	395	-0.05%	12.45%
臺中市	北屯區	107,623	10.18%	110,237	10.12%	2,614	-0.06%	
臺中市	西區	54,595	10.01%	54,865	10.73%	269	0.72%	11.98%
臺中市	西屯區	107,735	10.33%	109,352	10.95%	1,617	0.62%	
臺中市	東區	28,942	11.25%	29,364	11.01%	422	-0.24%	12.25%
臺中市	南區	57,094	8.98%	57,687	9.08%	594	0.10%	10.48%



政大商學院
信義不動產研究發展中心

CNCCU - SINYI Research
Center for Real Estate



高雄市中心空洞化

縣市	鄉鎮市區	107年比例	空屋率增減	101年比例	107VS101
高雄市	前金區	17.09%	2.41%	15.33%	1.76%
高雄市	新興區	16.05%	1.61%	15.37%	0.68%
高雄市	鹽埕區	16.05%	1.31%	15.03%	1.02%
高雄市	前鎮區	11.73%	1.53%	9.39%	2.34%
高雄市	鼓山區	11.33%	0.01%	10.86%	0.47%
高雄市	苓雅區	11.19%	0.29%	11.20%	-0.01%
高雄市	全區	10.91%	0.38%	10.88%	0.03%
高雄市	左營區	9.78%	0.64%	10.42%	-0.64%
高雄市	大寮區	9.63%	0.26%	10.90%	-1.27%
高雄市	岡山區	9.50%	0.73%	9.39%	0.11%
高雄市	小港區	9.34%	-0.49%	9.81%	-0.47%
高雄市	三民區	9.29%	0.56%	9.31%	-0.02%
高雄市	鳳山區	8.25%	0.06%	8.74%	-0.49%



政大商學院信義不動產研究發展中心

政大商學院
信義不動產研究發展中心

CNCCU - SINYI Research
Center for Real Estate

應用二：整體開發 區域空餘屋情況

106以前報告書 15個

107以後報告書 增加至26個

以後可能會增加32個

台灣空屋數據探討與運用

主講人：章定煊

教授

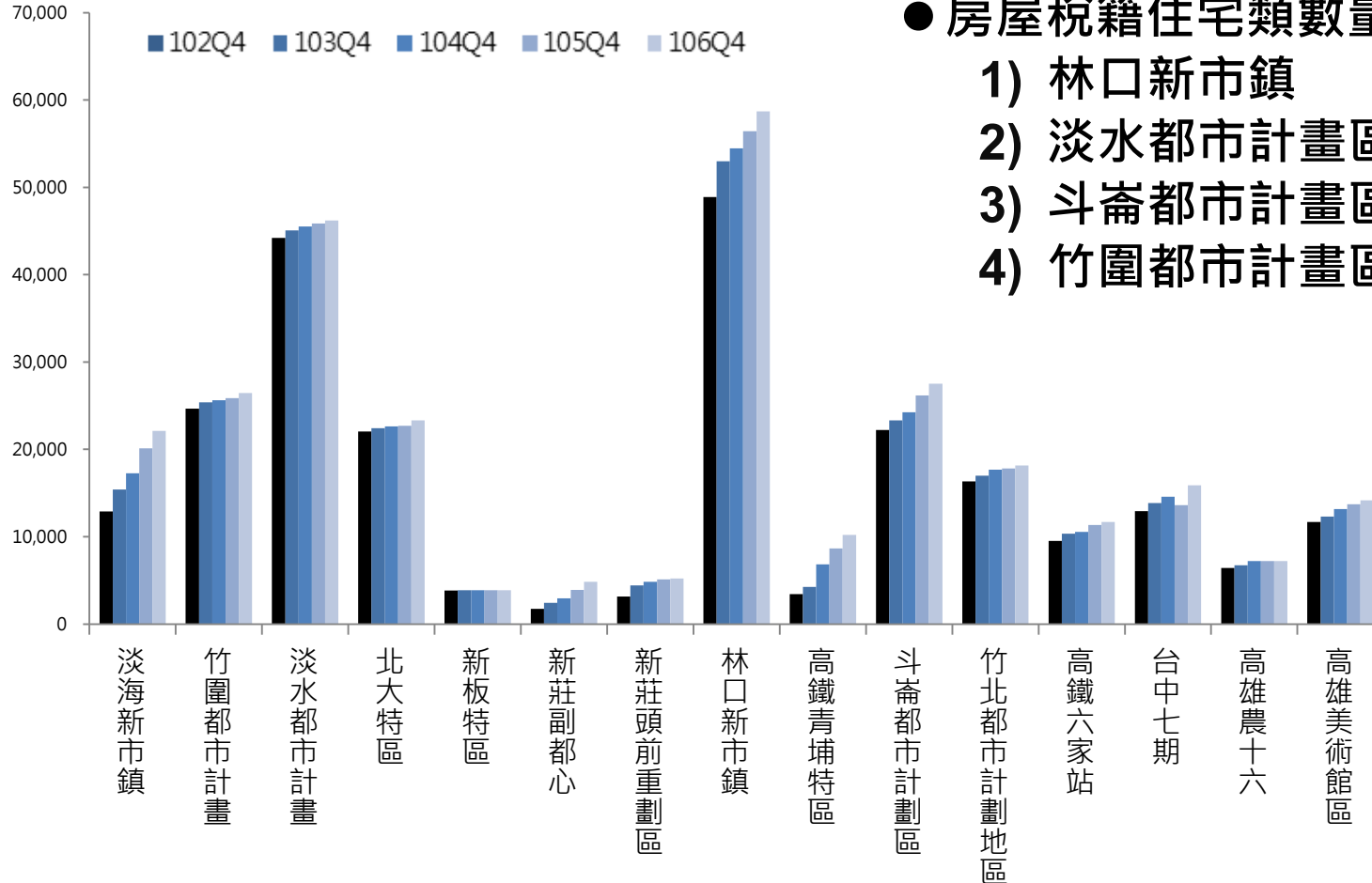
序號	整體開發及週邊地區	房屋稅籍住宅類數量	房屋稅籍住宅類數量(5年內)	低度使用(%)	低度使用(5年內)(%)	新建餘屋(%)	所屬行政區 低度使用(用電)住宅比率(%) (106年度11、12月份)	
1	淡海新市鎮	22,114	12,105	28.3 ⁽³⁾	41.4 ⁽³⁾	14.8		
2	淡水竹圍都市計畫	26,438	2,038	11.6	41.7 ⁽²⁾	10.1	(淡水區)15.30	
3	淡水都市計畫	46,198	2,587	10.0	12.7	2.8		
4	三峽北大特區	23,309	2,388	9.1	31.4	9.6	(樹林區)5.51	(三峽區)9.25
5	新板橋車站特定專用區	3,868	153	9.2	34.9	13.7	(板橋區)5.84	
6	新莊副都市中心市地重劃區	4,838	3,717	32.8 ⁽²⁾	40.8	22.9	(新莊區)6.66	
7	新莊頭前市地重劃區	5,201	3,717	17.2	19.8	12.3		
8	林口新市鎮	58,681	10,806	12.6	35.4	10.2	(林口區)13.07	(龜山鄉)9.40
9	高速鐵路桃園站特定區	10,188	7,504	44.4 ⁽¹⁾	51.8 ⁽¹⁾	22.5 ⁽³⁾	(大園鄉)14.14	(中壢市)12.28
10	新竹縣斗崙都市計劃區	27,517	6,696	12.1	27.1	16.4		
11	新竹縣竹北都市計劃地區	18,143	2,427	9.7	26.4	14.1	(竹北市)11.46	
12	高速鐵路新竹站特定區	11,700	3,075	14.1	31.4	13.1		
13	台中市第七期市地重劃區	15,875	3,413	16.6	40.4	25.3 ⁽¹⁾	(西屯區)10.01	(南屯區)9.62
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	7,210	1,369	12.7	38.1	24.3 ⁽²⁾		
15	高雄市美術館區	14,179	3,267	14.8	38.7	23.2	(鼓山區)11.32	
16	總計	295,459	65,262	14.6	36.1	15.7		





整體開發及週邊地區數據成果

房屋稅籍住宅類數量

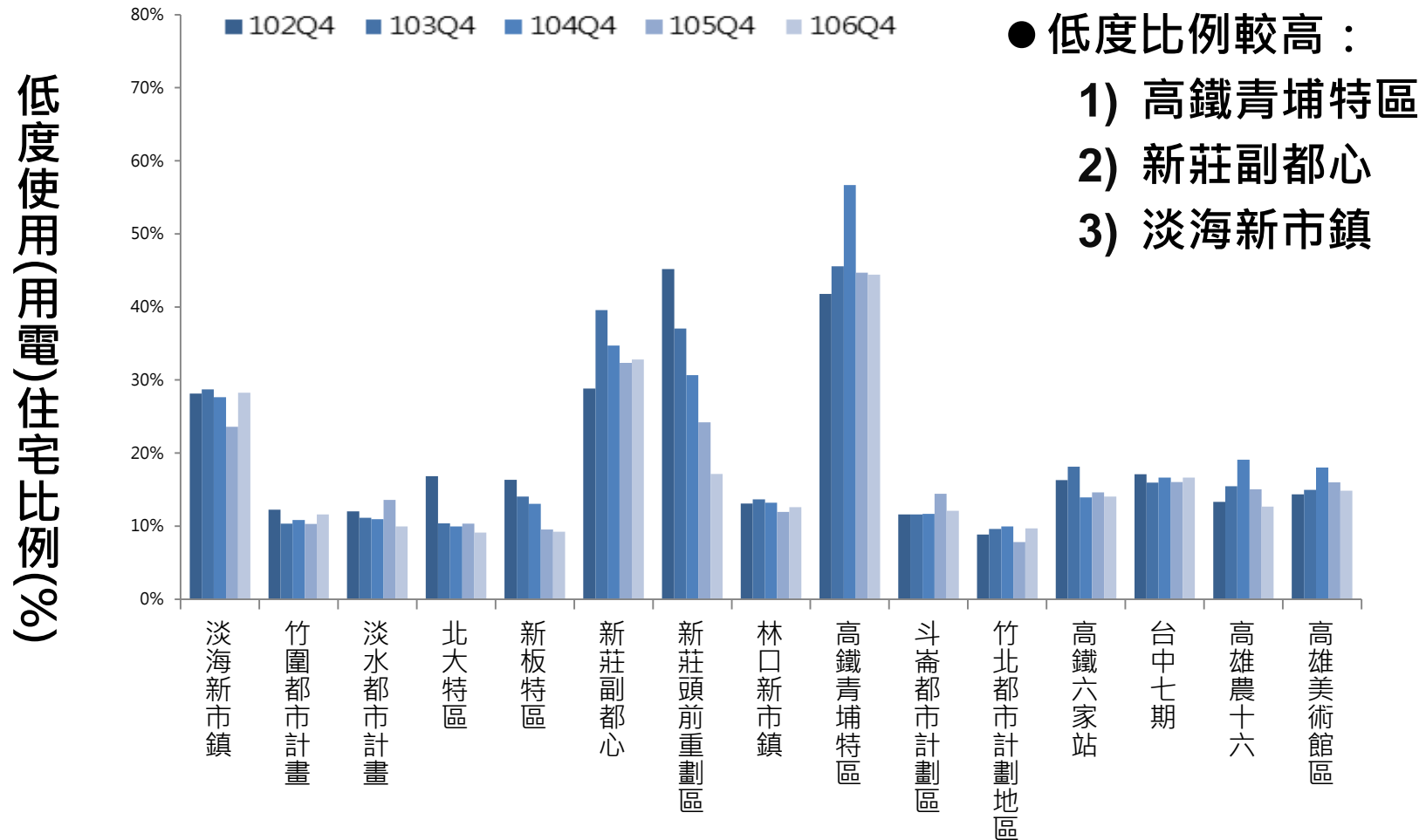


● 房屋稅籍住宅類數量：

- 1) 林口新市鎮
- 2) 淡水都市計畫區
- 3) 斗崙都市計畫區
- 4) 竹圍都市計畫區



整體開發及週邊地區數據成果(續)

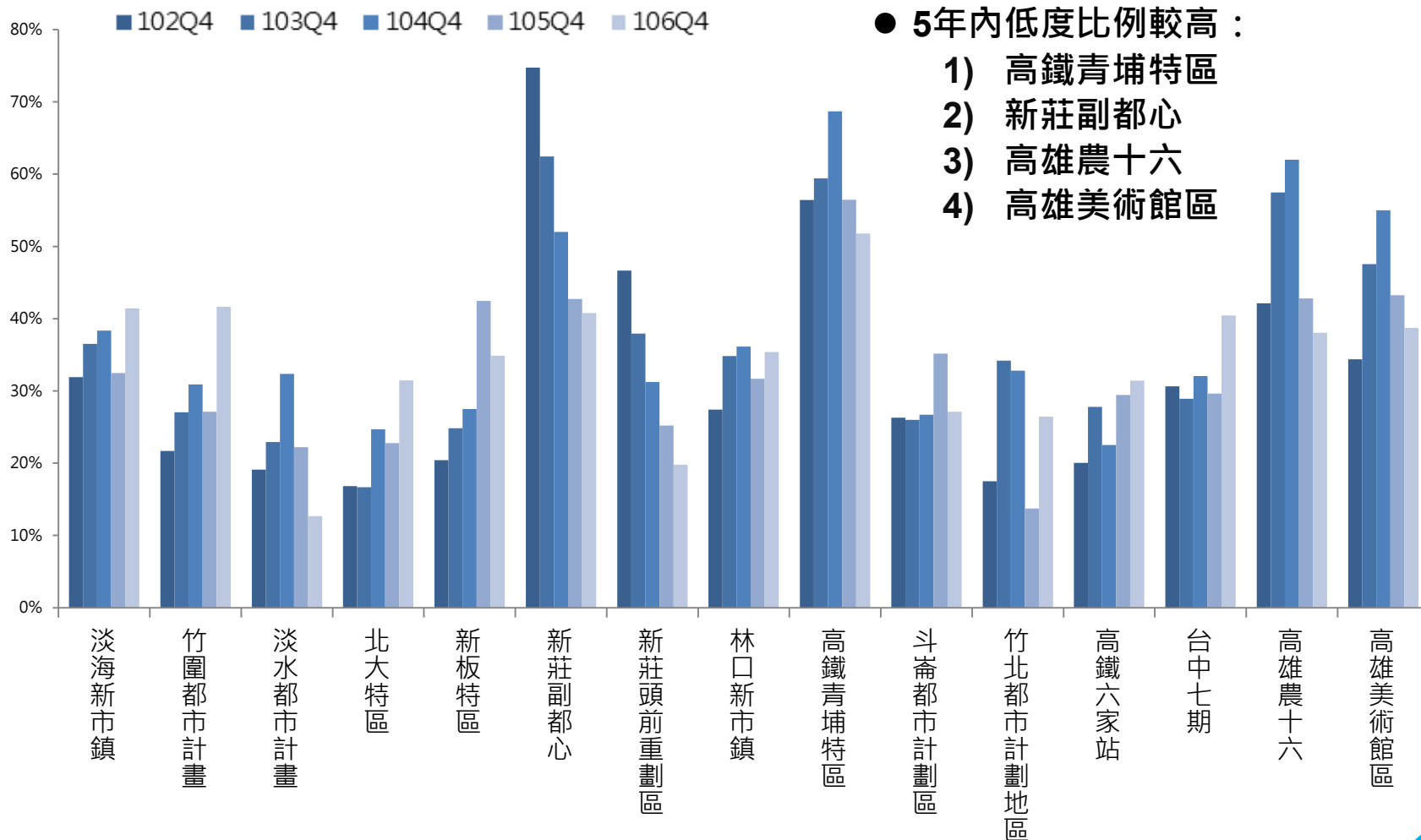


低度使用(用電)住宅比例(%)



整體開發及週邊地區數據成果(續)

屋齡五年內低度使用(用電)住宅比例(%)





政大商學院信義不動產研究發展中心

政大商學院
信義不動產研究發展中心

CNCCU - SINYI Research
Center for Real Estate

應用三： 村里的細部解讀

台灣空屋數據探討與運用

主講人：章定煊

教授



三峽北大特區

- 北大特區目前包含四個里，
三峽段：龍恩里，龍學里
樹林段：柑園里，南園里

107年底分析			低度住宅數	低度比例	餘屋數
新北市	三峽區	龍恩里	902	19.30%	3
新北市	三峽區	龍學里	757	9.58%	87
新北市	樹林區	南園里	485	6.83%	31
新北市	樹林區	柑園里	301	6.63%	19



淡海新市鎮

- 崁頂里、北投里、埤島里、大庄里

107年底分析			低度住宅數	低度比例	餘屋數
新北市	淡水區	崁頂里	5,011	35.73%	1,699
新北市	淡水區	埤島里	129	17.90%	12
新北市	淡水區	北投里	737	12.43%	106
新北市	淡水區	大庄里	2,492	36.31%	377



政大商學院
信義不動產研究發展中心

CNCCU - SINYI Research
Center for Real Estate





政大商學院信義不動產研究發展中心

政大商學院
信義不動產研究發展中心

CNCCU - SINYI Research
Center for Real Estate



簡報結束

敬請指教