

國立政治大學地政學系碩士在職專班論文

空屋對不同區位住宅市場投資性影響分析之研究 -以雙北市為例

研 究 生 : 高美惠

指 導 教 授 : 林秋瑾博士

中 華 民 國 一 〇 二 年 一 月

國立政治大學地政學系碩士在職專班

高美惠

君所撰之碩士學位論文

空屋對不同區位住宅市場投資性影響分析之研究
—以雙北市為例

業經本委員會審議通過

論文考試委員會主席

花敬群

委員

楊泉惠

林淑瑾

花敬群

指導教授

林淑瑾

政治大學地政系系主任

陳建

中華民國壹零貳年壹月貳拾壹日



謝 誌

能夠完成這篇論文，首先，要感謝的是待我如嚴父慈母般的指導教授—林秋瑾博士，恩師嚴謹的治學態度及有條理的分析能力深深影響著我，在她的帶領下讓我能站在學術巨人的肩膀上看世界。感謝博士班沈育生學長專業的評析與建議，讓論文內容的呈現更加豐富而完整。感謝口試委員花敬群教授、楊宗憲教授細心的審閱本篇論文，給予許多指正與寶貴的建議，提供我更深層的思考方向。感謝班導師賴宗裕教授與協助 GIS 分析的江穎慧教授，以及所有曾經教導過我的老師，讓我在課業的學習上與論文的寫作上都受益良多。感謝同家族同學與學長姊、學弟妹們的加油打氣，讓我在追求學問的路途上不感孤單。感謝工作上職務代理人正浩的協助與同事們的支持，讓我得以順利兼顧學業。

此外，我還要感謝我的家人，感謝外子鴻齊的陪伴與包容，讓我實現了人生的夢想。感謝台中的公婆與小姑照顧我那可愛的兒子叡平，讓在台北奮鬥的我能無後顧之憂。感謝娘家父親與淑美媽媽的支持，以及姊姊、弟弟們的鼓勵，讓我有堅持下去的動力。需要感謝的人太多，總怕疏漏萬一，在此以最誠摯的心感謝這段期間曾經幫助我與鼓勵我的人。

回想起這段研究所求學的日子，連自己都不知道怎麼熬過來的，同時兼顧工作、家庭及研究所的課業並沒有想像中的輕鬆，論文準備與寫作期間適逢懷孕、生子與申請調職等多項變化，還好有恩師如慈母般的關懷及督促，讓我能順利於 3 年半內完成這不可能的任務，對於恩師無私地犧牲休假期間指導學生撰寫論文至深夜的恩情，與維護學生立場堅定的神情都會一輩子銘記在心。

最後，以此論文遙祭在天之靈我最思念的母親，淑華媽媽我畢業了，還記得當年老是頑皮地讓您牽掛不已的小女兒終於拿到碩士學位了，很遺憾地您不能一同分享我的喜悅，但相信您在天上一定也會為我感到光榮。

高美惠 謹誌

中華民國 102 年 01 月 31 日



摘要

在2000年住宅普查時臺灣地區空屋數約為123萬戶，空屋率為17.6%，而根據2010年人口及住宅普查結果顯示，臺灣地區空屋數高達156萬戶，空屋率達19.3%，雙雙創下歷史新高，由市場經濟供需法則來看，房價應該會由於空屋的釋出得以調整，空屋率不應繼續上升，惟目前台灣的住宅市場部分區域出現「高空屋率」與「高房價」同時並存的矛盾現象。

國內定期空屋資訊發布雖有每10年一次的住宅普查，惟發布間隔期間過長，加以該資料中僅有住宅空屋數量與建築類型兩項，故本研究採用臺電公司提供的低度使用住宅用電資料為空屋資訊的界定，除了針對空屋資訊變遷與市場現況進行整理分析外，再透過模型建立與實證分析雙北市短期、長期空屋持有與房價、租金關係，實證發現雙北市中之新北市在短期空屋持有與房價的關係及長期空屋持有與租金的關係，皆符合投資性空屋，如此便可說明為何台灣的住宅市場部分區域出現「高空屋率」與「高房價」同時並存的矛盾現象。

關鍵詞：投資性、短期空屋率、長期空屋率、房價、租金

The Study on the Relationship among Housing Price, Rent and the Investment of Vacant House---The case study on Taipei Area

ABSTRACT

The movement of housing prices is a crucial issue in the housing market whether in the macro or micro level. The previous research was focused on econometric model analysis of housing prices in aggregation level, consequently it contributed a little help to the application or dynamic regional housing prices analysis. Besides, the change of regional housing cost to the labor market is especially significant. This paper observes dynamic relationship of the regional dynamic among housing prices, rents and investment of vacant house of Taiwan. The major objective of this paper is by means of the results of the observation to analyze the following issues :

- (1) Is there existence of dynamic relationship among housing prices, rents and investment of vacant house ?
- (2) Are there segmentation of housing prices within regions of the northern territory?

Being restricted by the difficulty of data collection; this paper is based on quarterly basic housing price index to check investment of vacant house in the northern prices relationship between rents and Short/Long-Holding of vacant house. Our analysis facilitated statistical analysis to view the present status of the northern housing prices, and applied new econometric testing technology for analysis. We also look into the diffusion effect of housing prices movement of Taipei area which are interested by majority.

Keywords : Investment of Vacant House, Housing Prices, Housing Rent, Long-Holding Vacant House, Short-Holding Vacant House.

目錄

授權頁	
口試委員簽名表	I
謝誌	III
中文摘要	V
英文摘要	VI
目錄	VII
圖目錄	IX
表目錄	XI
第一章 緒論	
第一節 研究動機與問題	1
第二節 研究目的與方法	3
第三節 研究範圍與限制	4
第四節 研究架構與流程	5
第二章 文獻回顧與整理	
第一節 空屋定義之界定與影響因素	7
第二節 不動產投資行為	14
第三節 房價、租金與空屋資訊相關文獻	18
第四節 小結	24
第三章 空屋資訊說明與研究設計	
第一節 空屋資訊定義與界定	25
第二節 空屋資訊變遷分析與市場現況分析	30
第三節 研究設計——假說設計與研究預期	54
第四章 資料與實證結果分析	
第一節 資料分析	57
第二節 實證模型之建立	68
第三節 實證結果分析	76
第四節 小結	82
第五章 結論與建議	
第一節 結論	85
第二節 建議	87
參考文獻	
一、中文參考文獻	89
二、英文參考文獻	92
三、網頁參考文獻	93
附錄	
一、台北市與新北市低度使用住宅各類屬性一覽表	95
二、論文口試問題與回應表	129



圖目錄

圖 1-1 研究流程圖	5
圖 2-1 投資者對風險的三種態度圖	15
圖 3-1 住宅與空屋關係架構	25
圖 3-2 低度使用住宅分析統計方式結構圖	26
圖 3-3 台灣地區住宅名稱現況關係示意圖	28
圖 3-4 民國 69-89 年四次住宅普查空屋統計圖	31
圖 3-5 全國 98 至 100 年低度使用住宅一覽	32
圖 3-6 台北市 98 至 100 年各行政區低度使用住宅一覽	35
圖 3-7 新北市 100 年各行政區低度使用住宅一覽	39
圖 3-8 全國 98 至 100 年長期低度使用住宅一覽	40
圖 3-9 台北市 98 至 100 年各行政區長期低度使用住宅一覽	42
圖 3-10 新北市 98 至 100 年各行政區長期低度使用住宅一覽	46
圖 3-11 全國 98 至 100 年短期低度使用住宅一覽	47
圖 3-12 台北市 98 至 100 年各行政區短期低度使用住宅一覽	49
圖 3-13 新北市 100 年各行政區短期低度使用住宅一覽	53
圖 4-1 區域低度使用住宅與建築構造屬性資料交叉分析 (建築構造)	59
圖 4-2 區域低度使用住宅與建築構造屬性資料交叉分析 (樓層)	60
圖 4-3 區域低度使用住宅與建築構造屬性資料交叉分析 (總面積)	61
圖 4-4 區域低度使用住宅與建築構造屬性資料交叉分析 (屋齡)	63
圖 4-5 台北市 98 年房價與空屋率分布情形	64
圖 4-6 台北市 99 年房價與空屋率分布情形	64
圖 4-7 台北市 100 年房價與空屋量分布情形	65
圖 4-8 新北市 98 年房價與空屋率分布情形	66
圖 4-9 新北市 99 年房價與空屋率分布情形	66
圖 4-10 新北市 100 年房價與空屋率分布情形	67
圖 4-11 台北市、新北市及全國空屋率對房價趨勢圖	71
圖 4-12 台北市、新北市及全國空屋率對房價波動趨勢圖	72
圖 4-13 台北市、新北市及全國空屋率對房租趨勢圖	73
圖 4-14 台北市、新北市及全國空屋率對房租波動趨勢圖	74
圖 4-15 空屋率對房價(房租)衝擊反應影響因素自我相關分析 ---全國模型 1 / 模型 3	78
圖 4-16 空屋率對房價(房租)衝擊反應影響因素自我相關分析 ---台北市模型 1 / 模型 3	79
圖 4-17 空屋率對房價(房租)衝擊反應影響因素自我相關分析 ---新北市模型 1/模型 3	79

- 圖 4-18 空屋率對房價(房租)波動衝擊反應影響因素自我相關分析
---全國模型 2 / 模型 4-----80
- 圖 4-19 空屋率對房價(房租)波動衝擊反應影響因素自我相關分析
---台北市模型 2 / 模型 4-----80
- 圖 4-20 空屋率對房價(房租)波動衝擊反應影響因素自我相關分析
---新北市模型 2 / 模型 4-----81



表目錄

表 2-1 空屋定義之界定	8
表 2-2 影響空屋率因素	11
表 2-3 投資與投機比較一覽表	17
表 2-4 過去文獻所使用影響因素一覽	19
表 2-5 房價、租金與空屋資訊相關文獻一覽表	22
表 3-1 普查空屋及本案低度使用住宅差異對照表	27
表 3-2 空屋資訊類型	29
表 3-3 民國 69-99 年四次住宅普查空屋統計表	31
表 3-4 全國 98 至 100 年低度使用住宅一覽	32
表 3-5 台北市 98 年各行政區低度使用住宅一覽	33
表 3-6 台北市 99 年各行政區低度使用住宅一覽	34
表 3-7 台北市 100 年各行政區低度使用住宅一覽	34
表 3-8 新北市 98 年各行政區低度使用住宅一覽	36
表 3-9 新北市 99 年各行政區低度使用住宅一覽	37
表 3-10 新北市 100 年各行政區低度使用住宅一覽	38
表 3-11 全國 98 至 100 年長期低度使用住宅一覽	40
表 3-12 台北市 98 年各行政區長期低度使用住宅一覽	41
表 3-13 台北市 99 年各行政區長期低度使用住宅一覽	41
表 3-14 台北市 100 年各行政區長期低度使用住宅一覽	42
表 3-15 新北市 98 年各行政區長期低度使用住宅一覽	43
表 3-16 新北市 99 年各行政區長期低度使用住宅一覽	44
表 3-17 新北市 100 年各行政區長期低度使用住宅一覽	45
表 3-18 全國 98 至 100 年短期低度使用住宅一覽	46
表 3-19 台北市 98 年各行政區短期低度使用住宅一覽	48
表 3-20 台北市 99 年各行政區短期低度使用住宅一覽	48
表 3-21 台北市 100 年各行政區短期低度使用住宅一覽	49
表 3-22 新北市 98 年各行政區短期低度使用住宅一覽	50
表 3-23 新北市 99 年各行政區短期低度使用住宅一覽	51
表 3-24 新北市 100 年各行政區短期低度使用住宅一覽	52
表 3-25 預期空屋特性與租金、房價相關性	55
表 3-26 預期空屋資訊類型之空屋特性	56
表 4-1 台北市不同行政區空屋資訊與住宅價格相關分析	57
表 4-2 新北市不同行政區空屋資訊與住宅價格相關分析	58
表 4-3 全國、台北市與新北市季度資料相關係數分析	58
表 4-4 區域低度使用住宅與建築構造屬性資料交叉分析	59
表 4-5 區域低度使用住宅與總樓層屬性資料交叉分析	60

表 4-6 區域低度使用住宅與總面積屬性資料交叉分析-----	61
表 4-7 區域低度使用住宅與屋齡屬性資料交叉分析-----	62
表 4-8 本研究影響因素項目資料內容及來源-----	68
表 4-9 互動影響因素項目代號一覽表-----	68
表 4-10 單根檢定-----	70
表 4-11 VAR 與因果關係檢定模型分組-----	75
表 4-12 分組因素 VAR 模型之 Granger 因果關係檢定結果-----	76
表 4-13 分組互動影響因素為領先、同步及落後關係-----	77
表 4-14 空屋率對房價(房租)動衝擊反應影響-----	81
附錄表 1-1 台北市低度使用住宅建築構造屬性一覽-----	95
附錄表 1-2 新北市低度使用住宅建築構造屬性一覽-----	97
附錄表 1-3 台北市低度使用住宅總樓層屬性一覽-----	102
附錄表 1-4 新北市低度使用住宅總樓層屬性一覽-----	104
附錄表 1-5 台北市低度使用住宅總面積屬性一覽-----	109
附錄表 1-6 新北市低度使用住宅總面積屬性一覽-----	112
附錄表 1-7 台北市低度使用住宅屋齡屬性一覽-----	118
附錄表 1-8 新北市低度使用住宅屋齡屬性一覽-----	121



第一章 緒論

第一節 研究動機與問題

一、研究動機

行政院主計處近期發布 2010 年人口及住宅普查結果，台閩地區空閒住宅¹（以下稱為空閒住宅）計 156 萬戶，空閒住宅率²達 19.3%，雙雙創下歷史新高。相較於 2000 年公布的 123.2 萬戶與 17.6%，10 年間上升 32.8 萬戶，增加 1.7%。以一般已開發國家住宅市場 5%³的合理空屋率來看，國內在住宅普查時的空屋水準已明顯偏高，然而此段期間高空屋率並未造成房地產市場的不景氣，房價並未因為高空屋率而有明顯下降趨勢，甚至房價飆漲的縣市（如台北市、新北市），在此期間空屋率不減反增。在空屋過多的情況下，政府還決定在空屋最多的新北市與房價最貴的台北市興建大量合宜住宅與出租住宅，不僅未有效引導空屋釋出，反引發民眾對住宅資源浪費的疑慮，與政府住宅政策失當的批評。

由市場經濟供需法則來看，房價應該會由於空屋的釋出得以調整，空屋率不應繼續上升，惟目前台灣的住宅市場部分區域出現「高空屋率」與「高房價」同時並存的矛盾現象。在高空屋率下，房價下跌幅度有限且緩慢，可能是因為國人的所得提高，對於生活品質的要求也提升，故有相當數量的空屋做為第二屋使用或暫時閒置不用，並未在市場參與運作有關，亦即真正參與市場運作的空屋並未如預期的多（彭建文，1995）。另外台灣房價有大漲小回之趨勢，當房價上漲幅度大時，除了會引起一般人消費購屋及保值需求外，更容易引起住宅投機行為之發生，為利短期轉手，並避免租賃糾紛，此類住宅通常不加以利用（彭建文、張金鵲，1995），然而住宅所有者持有空屋的行為是否會受投資決策行為的影響？引發本研究的第一個動機。

由於不動產具有「消費財」與「資本財」的雙重性，加以稀少性與異質性的特性，使得不動產容易成為投資炒作的工具。另外，因為不動產金額龐大不易尋覓買者，且須辦理產權移轉登記手續，費時甚久，因此不動產流動性偏低，不像變現性

¹主計處所稱空閒住宅係指該住宅無人經常居住，並且未供其他用途使用，包括待租、待售、已售或已租，尚無人經常居住住宅、有第 2 棟以上未經常居住住宅、因工作等原因居住他處而無人經常居住住宅等。

²空閒住宅率係指空閒住宅占住宅數比率。

³參閱彭建文（2005）。

高的股票市場除了可短期間買賣外，甚至可以當日買入隨即賣出，故不動產持有期間必須很謹慎的詳加考慮。因此，投資不動產若從持有期間長短區分，有分為短期與長期投資計畫，不同的期間代表所需承受的風險不同，短期投資主要是以購買後短期間內出售賺取價差為目的，長期投資則多規劃為出租使用以獲得租賃利益與增值利益為目的，不同類型的投資方式使得不動產有短（或長）期空屋持有現象產生，惟不同地區投資人屬性與比重差異甚大，短期空屋持有是否受預期資本利得的多寡影響，亦即預期資本利得愈多短期空屋持有愈高；同時長期空屋持有是否受租金的高低影響，也就是說是否租金愈高長期空屋持有愈低？引發本研究的第二個動機。

有關住宅價格、租金與空屋三者關係之文獻，由林祖嘉等人（1994）的空屋率影響因素模型實證結果發現，當期房價越高，空屋成本也將跟著增加，住宅單位所有人會盡量加以利用，使空屋形成機率降低。但若是由強烈的投資需求所引起的房價上漲，會使空屋形成機率上升。此外，彭建文（1994）以台灣地區平均房價漲幅為資料，實證發現預期資本利得的確對空屋率有正面的影響。林韋宏、彭建文、林子欽（2003）曾以投資性觀點探討住宅屬性對空屋形成機率的可能影響，結果顯示愈受投資者偏好的住宅，其空屋形成的機率愈高。惟綜觀上述這些文獻並未進一步實證分析不同區位之短、長期投資性空屋持有與房價、租金關聯性，引發本研究的第三個動機。

二、研究問題

基於前述研究動機，本文研究問題如下：

- （一）住宅持有者的投資決策行為是否會影響住宅市場空屋持有的高低？
- （二）預期資本利得與租金的多寡是否會影響住宅市場中的短、長期空屋持有？
- （三）不同區位與住宅空屋持有、房價與租金之關聯性為何？

第二節 研究目的與方法

一、研究目的

基於前述研究動機，本文研究目的如下：

- (一) 探討投資性與住宅空屋持有的關係，以了解住宅空屋持有高低是否會受人為不當炒作與預期投機因素影響。
- (二) 透過實証分析短、長期住宅空屋持有與房價、租金關係，並研提可運用哪些策略有效利用空屋與減少社會資源浪費，提供政府及相關單位參考。
- (三) 探討不同區位之投資性住宅空屋持有與房地產景氣、投資客比重三者之關聯性，以作為市場推案、交易、投資等各項行為決策的重要參考資訊，並促進市場健全發展。

二、研究方法

(一) 文獻回顧

回顧國內外有關討論空屋定義之界定、影響空屋率的因素、不動產投資行為與房價、租金與空屋資訊相關文獻，並加以整理歸納以找出適合作為本論文的研究基礎及研究方法。

(二) 實證分析

1. 界定空屋資訊：因為行政院主計處進行的戶口及住宅普查（以下稱為普查）每10年才進行一次，空屋資料較為有限，且間隔期間較長無法窺探每年空屋資訊的變化，因此，探討本研究主題前需對於空屋資訊之界定。
2. 次數百分比與交叉分析：針對住宅空屋資訊之屬性資料進行次數百分比與交叉分析。
3. 相關性分析：針對空屋與租金、房價進行初步之相關性分析。
4. 地理資訊系統（GIS）空間分布分析：透過地理資訊系統（GIS）針對歷年來空屋率所在區位分布情形與該區房價進行空間分布分析。
5. 向量自我迴歸模式（**Vector Autoregression, VAR**）與因果關係檢定（**Granger Causality, GC**）模型建立：為了解房價、租金等對空屋率的影響，利用時間數列分析方法之向量自我迴歸模式（VAR）進行實證，以自我相關分析、單根檢定、因果關係檢定及衝擊反應函數（**Impulse Response Function, IRF**）分析，以便客觀的獲得這些變數其中的落後期數及了解變數間是否為領先、同步、落後情形，其影響程度大小狀況，以釐清各變數之間的互動關係。

第三節 研究範圍與限制

本節分別針對研究之範圍及限制說明研究資料內容，以為後續實證模型選擇參考。

一、研究範圍

- (一) 研究對象：由於本文係研究空屋對住宅市場投資性影響分析，故以臺電公司所提供住宅「臺電用電資料」中，平均每月用電度數低於一定用電標準的低度使用住宅做為空屋判斷依據，以進行空屋資訊之界定。
- (二) 時間範圍：本文時間範圍係以年度資料為自民國 98 年至民國 100 年臺電用電低度使用住宅屬性資料，以季資料是以民國 91 年第 1 季至 100 年第 4 季臺電用電低度使用住宅戶數，與該期間內之房價、租金、利率等為研究範圍。
- (三) 地區範圍：本文之地理範圍為臺北市 12 個行政區（南港區、內湖區、大安區、松山區、信義區、文山區、中正區、萬華區、士林區、北投區、中山區、大同區）與新北市 29 個行政區（板橋區、三重區、中和區、新莊區、永和區、新店區、土城區、蘆洲區、樹林區、汐止區、三峽區、淡水區、鶯歌區、五股區、泰山區、林口區、瑞芳區、深坑區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、八里區、平溪區、雙溪區、貢寮區、金山區、萬里區、烏來區）為研究範圍。

二、研究限制

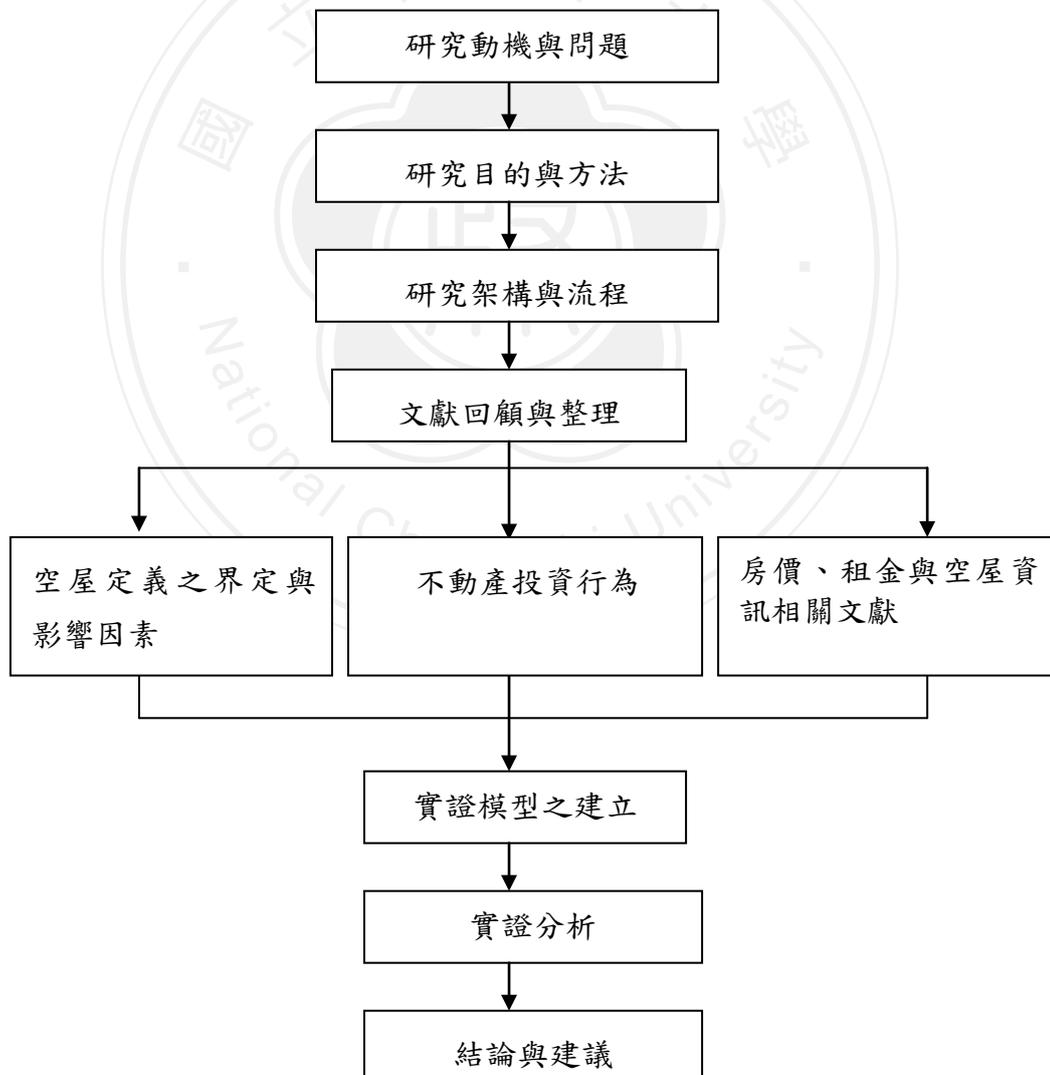
- (一) 定義限制：相較於目前國內的住宅空屋資訊僅有每 10 年一次的住宅普查，不僅因為 10 年來住宅市場、家戶結構與居住需求已有結構性的改變而有時間落差性，且在普查報告中，有關空屋資訊只有住宅空屋數量與建築類型兩項，故本文係以臺電用電低度使用住宅戶所數推估的歷年空屋率資料為對象，有關空屋資訊則有建築構造、屋齡、坪數、樓層四項屬性資料分析。
- (二) 地區限制：由於本文以空屋對「不同區位」住宅市場投資性影響分析之研究，故係針對臺北市與新北市為限制範圍。

第四節 研究架構與流程

一、 研究架構

本研究共分為五章，第一章為緒論，說明本研究的研究動機與問題、研究目的與方法、研究範圍與限制、研究架構與流程。第二章文獻回顧與整理，本章將針對影響空屋率的因素、房地產投機行為及房價、租金與空屋率關聯性相關文獻進行回顧整理，以作為本論文的研究基礎。第三章空屋資訊說明與研究設計，針對空屋資料與市場現況分析，進行本研究設計與說明。第四章為資料與實證結果分析，依研究設計所作之計量分析結果。第五章為結論與建議，依據本研究的結果作出結論，並對政府部門或私人單位提出建議。

二、 研究流程



資料來源：本研究整理

圖 1-1：研究流程圖

第二章 文獻回顧與整理

本章分為四節，第一節針對空屋定義之界定與影響因素進行分析，第二節針對不動產投資行為進行概論，第三節針對房價、租金與空屋資訊相關文獻作探討，第四節綜合本章內容作一小結，以為本文後續章節進行實證分析之基礎。

第一節 空屋定義之界定與影響因素

本文研究的課題為空屋對不同區位住宅市場投資性的影響分析，首先針對空屋的相關定義作界定，另由於「投資動機」是否屬於影響空屋因素之一，則透過後續文獻回顧瞭解兩者的相關性，以下就空屋定義之界定及影響因素的相關文獻進行整理。

一、空屋定義之界定

國內外有許多學者致力於空屋率之研究，由 Blank and Winnick (1953) 首先將勞工市場中工資會受就業率影響的觀念應用於出租市場中，提出自然空屋率的觀念，認為空屋率會影響租金變動，且不同類型的租賃不動產亦有不同的調整關係。

Alchian and Allen (1964) 則提出自然空屋率的觀點，認為自然空屋是提供換屋需求與購屋搜尋的必要空屋，屬於一種摩擦性需求(frictional demand)。Smith(1974) 則將自然空屋率定義為屋主考慮空屋持有成本、搜尋成本、需求變動及換約成本後，無調整租金之誘因下之空屋率，此時出租住宅市場沒有超額供給或超額需求存在，而租金處於長期均衡狀態。Rosen and Smith(1983)以自然失業率觀點更清楚說明自然空屋率的理論意義，認為自然空屋率除了反應摩擦性需求之外，亦表示「為了期待更好的交易價格而對房屋空置(惜售)的數量比例，其所造成房屋上漲的力量，等於房屋閒置的供給量增加所造成價格下跌的力量。」Struyk(1988)則認為自然空屋率是在市場資訊不完全的情況下，為維持住宅市場的正常運作，減少人們因住宅需求改變而遷徙時所必須支出之搜尋與換屋等交易成本，此種為因應住宅市場「交易」與「遷徙」等摩擦性需求(frictional demand)所準備的空屋比例。

林祖嘉等(1994)認為空屋率為住宅市場中為因應遷徙、交易搜尋所需的市場摩擦性空屋水準。張金鶚等(1997)認為空屋為住宅存量中，可提供居住使用但卻未使用或低度使用之住宅單位。彭建文(2005)認為由於住宅具有異質性與不可移動性，加以住宅資訊的不充足，導致交易雙方均必須花費相當的時間與成本方能尋得適當的住宅，故住宅市場中有相當數量的空屋存在可說是維持住宅市場正常與有效率運作所必須，一般稱之為自然空屋率(natural vacancy rate)。此外，他提出均衡空

屋率為屋主在權衡本身對住宅的消費或投資需求、空屋持有成本、以及房價波動性後，暫時不會直接影響房價變動的空屋比例。另外，在該文中彭建文於回顧國外文獻後，又進一步提出在自然空屋率理論中，將住宅的超額供給或超額需求定義為自然空屋率與實質空屋率之差額，此差額又稱為空屋隙 (vacancy gap)。當實質空屋率等於自然空屋率，此時實際租金變動等於零，若出租住宅市場有超額需求存在時，會使得實質空屋率低於自然空屋率，此時屋主會調高租金水準。反之，當出租住宅市場有超額供給存在時，實質空屋率會高於自然空屋率，此時屋主將調降租金水準。花敬群 (2001) 也提出空屋率對房屋價格的影響是以「是否超過自然空屋率」為基準，亦即，如果空屋率的上升伴隨著自然空屋率的提高，那麼將不會對房價造成負面影響。內政部營建署於 2009 年「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案總結報告書曾提及，有許多國家包括美國、德國政府，都採取電力公司用電度數推估空屋數量與空屋率方式來做空屋率的調查使用。

空屋的相關定義除了上述學者提及外，國內有關空屋界定的統計運用資料，有行政院主計處每 10 年進行一次的戶口及住宅普查，藉此調查空閑住宅率。而所稱空閑住宅係指該住宅無人經常居住，並且未供其他用途使用，包括待租、待售、已售或已租，尚無人經常居住住宅、有第 2 棟以上未經常居住住宅、因工作等原因居住他處而無人經常居住住宅等，而空閑住宅率係指空閑住宅占住宅數比率。

另外，臺電公司所提供的臺電用電不足底度或低度使用資料推估空屋數量，則屬於目前推估空屋數量方法中，最具規模且有系統的資料。也就是臺電用電資料中，以平均每月用電度數低於一定用電標準的低度使用住宅做為空屋判斷依據，並推估低度使用住宅分析的統計方式。

將前述空屋定義之界定整理如下：

表 2-1 空屋定義之界定 (續)

作者或調查單位	定義
Blank and Winnick (1953)	空屋率會影響租金變動，不同類型的租賃不動產亦有不同的調整關係。
Alchian and Allen (1964)	自然空屋是提供換屋需求與購屋搜尋的必要空屋，屬於一種摩擦性需求(frictional demand)。
Smith(1974)	將自然空屋率定義為屋主考慮空屋持有成本、搜尋成本、需求變動及換約成本後，無調整租金之誘因下之空屋率，此時出租住宅市場沒有超額供給或超額需求存在，而租金處於長期均衡狀態。

表 2-1 空屋定義之界定 (續完)

作者或調查單位	定義
Rosen and Smith(1983)	自然空屋率除了反應摩擦性需求之外，亦表示「為了期待更好的交易價格而對房屋空置(惜售)的數量比例，其所造成房屋上漲的力量，等於房屋閒置的供給量增加所造成價格下跌的力量。」
Struyk(1988)	自然空屋率為在市場資訊不完全的情況下，為維持住宅市場的正常運作，減少人們因住宅需求改變而遷徙時所必須支出之搜尋與換屋等交易成本，此種為因應住宅市場「交易」與「遷徙」等摩擦性需求所準備的空屋比例。
林祖嘉等(1994)	空屋率為住宅市場中為因應遷徙、交易搜尋所需的市場摩擦性空屋水準。
彭建文等(1995)	以平均每月用電度數低於一定用電標準的低度使用住宅做為空屋判斷依據(即臺電用電不足底度或低度使用資料)，並推估低度使用住宅分析的統計方式。
張金鶚等(1997)	空屋為住宅存量中，可提供居住使用但卻未使用或低度使用之住宅單位。
彭建文(2005)	由於住宅具有異質性與不可移動性，加以住宅資訊的不充足，導致交易雙方均須花費相當的時間與成本方能尋得適當的住宅，故住宅市場中有相當數量的空屋存在可說是維持住宅市場正常與有效率運作所必須，一般稱之為自然空屋率。
內政部營建署(2009)	有許多國家包括美國、德國政府，都採取電力公司用電度數推估空屋數量與空屋率方式來做空屋率的調查使用。
行政院主計處	空閑住宅率係指空閑住宅占住宅數比率。所稱空閑住宅係指該住宅無人經常居住，並且未供其他用途使用，包括待租、待售、已售或已租，尚無人經常居住住宅、有第2棟以上未經居住住宅、因工作等原因居住他處而無人經常居住住宅等。

資料來源：本研究整理

由上述文獻整理可初步了解，空屋率的研究係由住宅出租市場的價格調整衍生而來之理論，自然空屋率會影響租金變動，而自然空屋率也會隨著不同類型的租賃住宅而有所不同。自然空屋率的高低往往反映出搜尋成本與持有成本的高低、遷移難易度、住宅市場的供需結構…等，惟影響空屋的因素仍有許多，以下就影響空屋率的因素做進一步的分析與說明。另外，由國內外的文獻回顧也可看出部分空屋資訊是以平均每月用電度數低於一定用電標準的低度使用住宅做為空屋判斷依據。

二、影響空屋率的因素

由前一節中瞭解國內外學者對於空屋率的定義，接下來進一步探討影響空屋率的因素。其中 Alchian and Allen (1964) 認為搜尋成本與遷移率會提高市場的自然空屋率。

Rosen and Smith(1983)認為空屋之所以存在，主要在應付市場摩擦所需，如高交易及搜尋成本、住宅供給面反應過慢、信用市場不健全、現存長期租約妨礙租金之調整速度以及市場資訊之不健全。Struyk(1988)曾對同樣面臨高空屋率問題的約旦，利用空屋抽樣調查來探討造成高空屋的原因，發現造成約旦高空屋率的原因並不單純，除投機因素外，尚包括空屋定義以及不當的住宅政策等因素，但該文中亦缺乏嚴謹的實證分析。Voith and Crone (1988) 認為辦公室的自然空屋率除受不同時間的影響外，亦應將總體經濟變數變動所產生之衝擊加以考量，實證發現發展較快速之地區其自然空屋率也較高，發展較緩慢之地區其自然空屋率則較低，但實質空屋率與自然空屋率之間並沒有明顯的關係存在。Haurin (1988) 以搜索理論為基礎，實證結果發現異質性越高的住宅，需求者出價範圍將較廣，供給者也不易訂定售價範圍，使得住宅較不易成交而銷售期間拉長。Jud and Frew (1990) 利用自然空屋率理論，並參考 Haurin (1988) 的理論假設，認為不同類型住宅可能會有不同的空屋率型態，實證結果發現非典型住宅比例較高的市場，其自然空屋率也較高。Wheaton (1990) 特別強調市場資訊的不完全，由於住宅資訊的不健全，不論是出售住宅或是出租住宅，交易雙方均必須花費時間及成本以獲取市場資訊。Gabriel and Nothaft(2001)認為必須考量空屋發生頻率與空屋期間對於租金的影響，該文使用1987~1996年美國主要都會區之組成資料，實證發現租金變動率會受到實質空屋發生頻率與其均衡水準之差額以及實質空屋期間與其均衡水準之差額的影響，空屋期間會因不同都會區之居住成本與住宅存量之異質性而有所不同，空屋發生頻率會隨都會區間人口遷移率、國宅多寡、以及人口成長率之不同而有差異。

彭建文 (1994) 利用住宅屬性與家戶屬性資料進行實證，結果顯示當住宅屬性與一般住宅差異程度越高，或是所有權人的持有動機非屬於正常換屋需求，則空屋率將越高。林祖嘉 (1994) 透過聯立方程式進行實證空屋率與房價間關係，其發現空屋率受到房價、遷徙率、房價分散程度及前期空屋率等因素影響。彭建文、張金鵝 (1995) 將空屋率設定為房價、租金、遷徙率、房價分散程度、預期資本利得、預期都市發展潛力、房價負擔能力、建築管制與否、以及前期空屋率的函數，實證發現除房價差異程度未達顯著水準外，其他變數對於空屋率的影響均相當顯著。花敬群 (2001) 認為從 Alchian and Allen (1964) 與 Rosen and Smith(1983)所提出的自然空屋率的觀點凸顯兩個重要訊息，一是自然空屋率受到住宅市場的供需結構與特質所影響，如果住宅交易的搜尋成本高，則會產生較高的自然空屋率；其次，

空屋率對房屋價格的影響是以「是否超過自然空屋率」為基準，亦即，如果空屋率的上升伴隨著自然空屋率的提高，那麼將不會對房價造成負面影響。另外，他進一步的指出自有率的提高將使得整體市場供給者為搜尋理想買方所需閒置的住宅數量擴大，且搜尋時間會延長。在此情況下，住宅自有率的提高將引起自然空屋率的增加，並且減緩空屋數量增加對住宅價格下跌的力量。在此觀點下，住宅自有率不再只是市場運作的結果，而是影響市場空屋率與價格波動的重要變數。林韋宏、彭建文、林子欽（2003）提出以異質性、遷移性、投資性三觀點，探討不同地區間住宅屬性對空屋形成機率的可能影響，並以2000年戶口與住宅普查資料作為實證，實證結果顯示住宅屬性愈異於一般典型住宅、使用者容易遷移、以及受投資者偏好的住宅，其空屋形成機率將較高。彭建文（2004）修正彭建文、張金鵠（1995）所建立的空屋影響模型，並參考林祖嘉（1994）改以房價與空屋率聯立模型方式探討影響空屋率因素的變化發現房價是影響空屋率最重要的變數，但其對於空屋率的影響為負。影響因素除房價外，尚有空屋率、房價、租金、遷徙率、所得、家戶數、住宅異質性、住宅存量、預期景氣。

將前述影響空屋率因素整理如下：

表 2-2 影響空屋率因素（續）

作者	影響空屋率因素簡述	影響空屋率因素
Alchian and Allen (1964)	搜尋成本與遷移率會提高市場的自然空屋率。	搜尋成本、遷移率
Rosen (1983)	空屋之所以存在，主要在應付市場摩擦所需，如高交易及搜尋成本、住宅供給面反應過慢、信用市場不健全、現存長期租約妨礙租金之調整速度以及市場資訊之不健全。	交易及搜尋成本、住宅供給面反應、信用市場健全度、現存長期租約妨礙租金之調整速度、市場資訊健全度
Struyk (1988)	造成約旦高空屋率的原因並不單純，除投機因素外，尚包括空屋定義以及不當的住宅政策等因素。	投機因素、空屋定義、住宅政策

表 2-2 影響空屋率因素 (續)

作者	影響空屋率因素簡述	影響空屋率因素
Voith and Crone (1988)	將總體經濟變數變動所產生之衝擊加以考量，發現發展較快速之地區其自然空屋率也較高，發展較緩慢之地區其自然空屋率則較低。	都市發展速度
Haurin (1988)	異質性越高的住宅，需求者出價範圍將較廣，供給者也不易訂定售價範圍，使得住宅較不易成交而銷售期間拉長。	住宅異質性
Jud and Frew (1990)	不同類型住宅可能會有不同的空屋率型態，實證結果發現非典型住宅比例較高的市場，其自然空屋率也較高。	住宅類型
Wheaton (1990)	由於住宅資訊的不健全，不論是出售住宅或是出租住宅，交易雙方均必須花費時間及成本以獲取市場資訊。	市場資訊透明度
Gabriel and Nothaft(2001)	空屋期間會因不同都會區之居住成本與住宅存量之異質性而有所不同，空屋發生頻率會隨都會區間人口遷移率、國宅多寡、以及人口成長率之不同而有差異。	居住成本、住宅異質性、人口遷移率、國宅多寡、人口成長率
彭建文 (1994)	當住宅屬性與一般住宅差異程度越高，或是所有權人的持有動機非屬於正常換屋需求，則空屋率將越高。	住宅屬性、所有權人的持有動機
林祖嘉 (1994)	空屋率受到房價、遷徙率、房價分散程度及前期空屋率等因素影響。	房價、遷徙率、房價分散程度及前期空屋率

表 2-2 影響空屋率因素 (續完)

作者	影響空屋率因素簡述	影響空屋率因素
彭建文、張金鶚 (1995)	將空屋率設定為房價、租金、遷徙率、房價分散程度、預期資本利得、預期都市發展潛力、房價負擔能力、建築管制與否、以及前期空屋率的函數，實證發現除房價差異程度未達顯著水準外，其他變數對於空屋率的影響均相當顯著。	房價、租金、遷徙率、房價分散程度、預期資本利得、預期都市發展潛力、房價負擔能力、建築管制、前期空屋率
花敬群 (2001)	1. 自然空屋率受到住宅市場的供需結構與特質所影響，如果住宅交易的搜尋成本高，則會產生較高的自然空屋。 2. 住宅自有率的提高將引起自然空屋率的增加，並且減緩空屋數量增加對住宅價格下跌的力量。	市場的供需結構與特質 (如：搜尋成本)、住宅自有率
林韋宏、彭建文、林子欽 (2003)	住宅屬性愈異於一般典型住宅、使用者容易遷移、以及受投資者偏好的住宅，其空屋形成機率將較高。	異質性、遷移性、投資性
彭建文 (2004)	房價是影響空屋率最重要的變數，但其對於空屋率的影響為負。影響因素除房價外，尚有空屋率、租金、遷徙率、所得、家戶數、住宅異質性、住宅存量、預期景氣	房價、空屋率、租金、遷徙率、所得、家戶數、住宅異質性、住宅存量、預期景氣

資料來源：本研究整理

由上述文獻整理可知，影響空屋率的成因除了總體經濟因素外，住宅異質性、所有權人的持有動機、投機因素、預期資本利得、預期都市發展潛力等亦會影響，而此等因素與顯示部分空屋率的形成與房地產投資行為有關，接下來再就不動產投資行為做進一步的探討與說明。

第二節 不動產投資行為

由於不動產可實際供人居住，使得不動產除了可自用外，尚可出租收取租金報酬。另外，由於其稀少性與異質性的特性，加以房地產市場交易資訊的不透明化，使得不動產容易淪為投資炒作的工具，在這兩種情形下衍生出不動產投資與投機行為，以先就不動產投資意義進行探討，另再就不動產投資與投機行為進行比較。

一、不動產投資意義之探討

投資的定義是：為獲得未來可能的價值而犧牲當前既有的價值。投資基本上涉及風險、利潤與時間三個變數，一般投資工具乃建立在這三種變數之組合關係上。當投資環境在趨向競爭或效率的情況下，投資風險與預期利潤將一起變動，換言之，當投資風險性愈大，平均預期利潤也就愈高；當投資風險性愈小，平均預期利潤也就越低。因此任何投資工具或類型的選擇，完全看個人對風險的偏好程度而定。

投資者依其對風險偏好程度的大小，有三種不同的態度，分別為「風險趨避者」(Risk Averter)、「風險中立者」(Risk Neutral)，及「風險愛好者」(Risk Lover)三種。

- (一) 風險趨避者：一般人或是保守者皆寧可在低風險或無風險情況下進行投資，賺取小額利潤，除非有高額報酬，才會願意在高度風險下進行投資。如圖2-1所示，C曲線即代表趨避風險者之效用曲線，其斜率為遞減，表示隨著風險的等量增加，可獲得相對報酬遞減，所以保守者寧可在低風險時作決策。
- (二) 風險愛好者：對於賭客會投機者而言，為要獲取較大利潤，自然願意承擔較大風險。如圖2-1所示，A曲線即代表偏好風險者之效用曲線，因為隨風險增加，其可獲得報酬隨之遞增，換言之，投資者為獲取較高利潤機會，寧可甘冒更大的風險來作投資決策。
- (三) 風險中立者：介於保守者或投機者之間，另外有一種投資者，係屬風險中立態度，如圖2-1B曲線所示。預期風險的增加，其報酬依相同比例增加，故其投資對風險高低無特殊偏好。

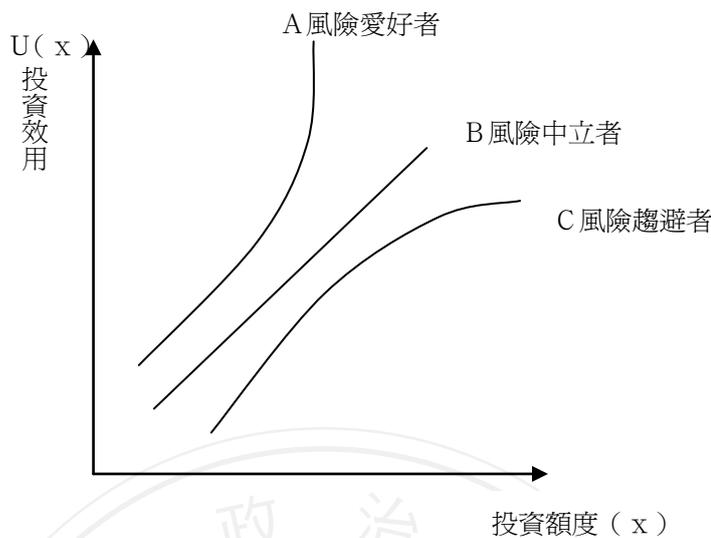


圖2-1投資者對風險的三種態度圖

二、不動產投資與投機

經過前一節對投資論述後，接下來探討另一個與投資相對應的概念—投機，並針對投資與投機在時間、風險、利潤上的區別進行比較。

一般對投機之研究多為經濟學上的觀點，如Keyner, J. M. 指出：「投機行為乃是比較現在更能洞悉將來市場可能發生的事象，並藉此達到獲利之目的。」⁴。Lancaster, K⁵認為「在一般人的想像中，『投機』這個名詞是指較不誠實的市場操作者求取巨大利潤或應付財務上的困難所作出的行為。而對經濟學家來說，『投機』只是表示對應可預期但隨時間變動的不確定市場的利潤動機。」，而高叔康認為「投機是指在市場競爭過程中，以價格變動為對象，冒著風險而獲得差額利潤之謂。」，「投機是對將來經濟事象變化的一種預想。」。

投機的觀念用於土地或房地產中，除了投機本身的特質外，另外加入房地產異於其他財貨的特性，使土地投機的定義較一般投機之定義顯得特殊化與專業化。Adams, J. E. 與Lindeman, B (1979)⁶指出「土地投機指購買土地者並不具有使用土地之意念，而只是等待將來再出售，以賺取利潤的情形。」，而Grey, A, L指出「土地投機是把持土地，使其不作當前最有效使用，以便等待高價出售，或日後能獲取較高報酬之其他使用。」⁷。內政部地政司曾於全國土地會議討論定義「凡購買房屋土地行為，不以自行使用或出租（借）供他人使用為目的，而以等待下次出售賺取買賣

4 參閱曾秋木（1975）

5 參閱吳惠林、劉鶯釗同譯(1979);Lancaster,K 著。

6 參閱 Adams,J.E., Lindeman B. (1979)

7 參閱花敬群、張金鶚（1993）

價差之利益為目的是謂投機。」，主要強調的是「不合理使用（或不使用）」與「轉售圖利」，其中「不合理使用」一項乃土地投機異於股票、期貨投機的現象，而「轉售圖利」則為投機的共通特性。

通常投資、投機兩者有時很難分別，但通常兩者在內涵上有下列的區別：投資較重視長期的時間介入，且強調理性的分析與評估，背後隱含合理的風險與利潤。投機較看重短期的時間介入，缺乏理性的分析與評估，憑著直覺或非正式資訊管道，背後隱含不正常的利潤與風險。由此可之，投資與投機是種相對關係，亦可說投機是一種較特殊的投資行為，他傾向高風險、高期望報酬、較短期且於時機良好時較易出現。

投機與投資從經濟學角度來說並沒有太大差別，其主要的差別在於投資具有「再生產」(Reproduction)的功能，而投機則為資產在市場上不同時間的轉手行為。進一步以「風險」、「利潤」與「時間」三個指標分析不動產投機與投資之異同。

從風險與利潤來看，不動產投機與投資的差異點在利潤面，投機者的期望利潤與需求利潤大於投資者，而真實利潤則可認為與平均利潤相似，但較高的利潤或較強烈的損失多屬投機的結果。在風險面，投機在財務風險與經營風險的承擔上均大於投資者，故可認為較高風險的投資行為屬於投機。

就利潤而言，不動產投資的利潤來源主要有經營收益（如租金）、資產增值與節稅等。雖然在合理的經濟環境中，經營收益應為投資房地產的主要收益，但在臺灣的情形，不動產本身的增值才是投資者所關注的。

時間因素一般認為投機是較短期的，而投資則較長期，但在房地產市場中大規模的投機行為常配合土地開發，但以其存續期間亦屬於長期，這點亦是一般投機行為的經濟分析模型無法有效分析房地產投機的主因之一。但基本上，短期的轉售圖利行為仍是不動產市場中的主要投機行為，將前述投資與投機兩者比較整理如下表 2-3。

而總括來說，風險、利潤與時間三要素對投機與投資的關係，可歸納為五種投機傾向較高的投資行為：

1. 短期低風險高利潤之投資：如景氣好時房地產買進賣出的轉售行為。
2. 短期高風險低利潤之投資：類似賭博的投機型為，於房地產市場中較無此類行為。
3. 短期高風險高利潤之投資：如購買預售屋轉售的行為。
4. 長期高風險高利潤之投資：如購買土地囤積，期待變更地目的投資行為。
5. 長期低風險高利潤之投資：如財團運用強大的獨占力進行價格影響的行為。

歸納起來，投資與投機是種相對關係，亦可說投機是一種較特殊的投資行為，他傾向高風險、高期望報酬、較短期且於時機良好時較易出現。（花敬群、張金

鶚，1993)

表2-3 投資與投機比較一覽表

	投資	投機
區別	較重視長期的時間介入，且強調理性的分析與評估，背後隱含合理的風險與利潤。	較看重短期的時間介入，缺乏理性的分析與評估，憑著直覺或非正式資訊管道，背後隱含不正常的利潤與風險。
時間	較長	較短
風險	較小	較大
利潤	較小	較大
理性	有	缺乏

資料來源：本研究整理

由上述文獻整理可知，投機與投資兩者在持有動機、投入時間、承受風險、期望利潤等均有明顯的不同，投機與購買後短期間內出售賺取價差（價格）為目的「不動產短期投資」性質相類似，投資則與多規劃為出租以獲得租賃利益（租金）的「不動產長期投資」性質相類似，在尚未尋覓合適買方與承租方前便有短、長期空屋持有現象產生，惟空屋投資性與住宅價格、租金三者是否有關聯性，接下來再就這三者的相關文獻做進一步的探討與說明。

第三節 房價、租金與空屋資訊相關文獻

在透過第一節空屋影響因素相關論述後，了解房價、租金與預期資本利得為眾多空屋影響因子之一，由於空屋率亦為房價、租金影響因子之一，接下來先針對房價與租金影響因素進行探討，最後再就空屋與房價、租金的關聯性分析所採用的方法與實證結果進行整理分析。

一、 房價與租金影響因素

由於房價是住宅供給與住宅需求交互作用的結果，房價同時會受到住宅供給與住宅需求因素影響，過去研究影響房價因素很多，陳明吉（1989）以迴歸模式分析住宅價格影響因素，實證結果長期模式之變數依顯著性大小依序為股價指數、房屋建築費用指數、通貨膨脹率及經常性收入變動率。

薛立敏（1990）以住宅價格變動率為因變數進行實證分析，結果顯示前一年及前二年之貨幣供給額增加率、所得、房屋貸款利率及戶數增加率為影響住宅價格的重要解釋變數。

傅舒妙（1990）利用民國 62 年至 77 年台北都會區之預售屋價格資料建立實證模型，得到影響住宅價格變動的重要總體經濟因素為所得及物價。

李建裕（1991）探討大高雄地區民國 75 年 1 月份至 79 年 5 月份之預售屋價格的變動情形，並建立聯立之計量模式，實證結果發現貨幣供給額及利率會影響住宅價格，且住宅價格與股價二者相互影響。

曾建基（1993）探討環境因素與住宅價格之關係，顯示國民所得、人口總數、股價指數以及家庭結構等因素會影響住宅價格。

林祖嘉、張金鵠、彭建文（1994）透過聯立方程式進行實證空屋率與房價間關係，其發現房價會受到當期空屋率、家戶數、家庭可支配所得、以及前期空屋率影響。

林秋瑾、黃佩玲（1995）利用總體經濟變數包含工資、物價、所得、貨幣供給額、股價、匯率及利率等，以 VAR 模型進行住宅價格與總體經濟變數關係研究，發現住宅價格自身的解釋程度僅佔三分之一，另三分之二倍其他的總體經濟變數所解釋，顯示住宅價格受總體經濟變數的影響相當大。

林秋瑾（1997）利用似無相關迴歸分析估計法（SURE，Seemingly Unrelated Regression Estimate）來分析縱合估計時間序列與橫斷面資料的線性（Time Series Cross Section Regression）經濟模型，認為影響房價因素有租金、都市土地價格、利率、新建數量、預期資本利得、建築成本。

彭建文、黃心儀、賴鳴美、林欣柔（2003）依據國內住宅市場供需結構重新建構

房價與租金的調整模型，認為在房價影響因素中，依其重要性分別為所得、租金、結構改變、預期景氣、以及空屋率。

關於影響租金因素，林秋瑾（1997）認為租金影響因素為家戶所得、家戶數、非住宅財貨價格、房價、利率、預期資本利得。

彭建文、黃心儀、賴鳴美、林欣柔（2003）依據國內住宅市場供需結構重新建構房價與租金的調整模型，認為在租金影響因素中，租金影響因素則依序為家戶數、房價、住宅存量、以及預期景氣。

林秋瑾，黃瓊瑩（2004），認為影響不動產投資之風險因素為預售屋平均房價、貨幣供給額、通貨膨脹率、台北市房屋租金價格指數、營建股股價指數及利率。

由過去的相關文獻整理之後，歸納出影響房價與租金相關因素內容如下：

表 2-4 過去文獻所使用影響因素一覽

影響因素項目	內容
總體經濟變數	加權股價指數、五大行庫平均房貸利率、貨幣供給額年增率(M1b)、貨幣供給額年增率(M2)、購置住宅貸款餘額、建築融資貸款餘額、失業率、經濟成長率、消費者物價指數、貨幣供給額、匯率、國內生產毛額國民所得、及通貨膨脹率、家庭可支配所得、預期資本利得、預期景氣。
住宅與金融市場變數	房價、空屋率、租金、建造執照面積、房屋建築人數、使用執照面積、住宅存量。
其他相關影響變數	土地及建築成本、容積率、優惠房貸政策、稅賦政策、人口總數、家戶數、家庭結構、房屋建築費用指數。

資料來源：本研究整理

二、 房價、租金與空屋資訊相關文獻

由前一節中瞭解影響房價與租金因素後，接下來進一步探討有關房價、租金與空屋關聯性分析之文獻。李瑞麟、陳蓓如（1993）分析空屋的成因，其中與房價、租金與投資性有關者，有下列數端：（1）房屋持有成本低，而短期預期利潤高，但只要價格合理，屋主仍會出售或出租。（2）我國股票市場不健全，波動大、風險大，投機多於投資。因此，一般人投資機會小，就轉向最穩賺不賠的房地產市場。（3）房地產短期預期利潤高，房地產投機客炒作房地產，造成短期投資的房屋不能作其他利用。該文透過分析空屋的成因，找出與房價、租金與投資性有關者，但未對空屋投資性與房價、房租之關聯性，進一步實證分析。

彭建文、張金鶚（1995）將空屋率設定為預期資本利得、人口遷徙率、房價水準、房價差異程度、房價負擔能力、預期都市發展潛力、租金、實施區域計畫建築

管制與否、前期空屋率的函數，實證發現除房價差異程度未達顯著水準外，其他變數對於空屋率的影響均相當顯著。其中預期資本利得、人口遷徙率、預期都市發展潛力、實施區域計畫建築管制等變數，對空屋率的迴歸係數均呈正號，表示預期資本利得愈高，對住宅投資、保值的需求愈多，空屋率將愈高，遷徙率愈高，則住宅市場中為因應遷徙搜尋所需的必要空屋水準也會愈高，都市預期發展潛力與建築管制兩變數主要反映住宅供給面急速增加，將造成空屋率的提高。而房價水準、房價（租金）負擔能力等變數與空屋率則呈現負相關。房價水準與租金最主要反映的是空屋的持有成本與機會成本，此成本愈高一般人會儘量對空屋加以利用，因而空屋率將愈低，房價負擔能力與空屋率呈反向相關，代表房價負擔能力愈低，空屋率將愈高。綜而言之，由實證結果可知，價格愈高空屋率將愈低，但在預期資本利得偏高，而租金、房價能力偏低的情況下，加上龐大的前期空屋存量，所以空屋率仍居高不下。

花敬群(2001)從住宅自有率的觀點針對自然空屋率理論進行檢討，並建構房價、空屋數、以及住宅自有率的聯立方程式，發現持續上升的住宅自有率可能是造成國內高空屋率與高房價的原因，而政府的住宅補貼政策則是使住宅自有率不斷上升的助力。從其實證分析的結果得知，住宅自有率對房價的正向影響程度超過空屋數量對房價的抑制程度，因此鼓勵購屋的補貼政策確實可以產生穩定房價的效果，但是將會使得空屋問題持續擴大或延續，因此購屋補貼政策確實有其值得商榷之處，而租賃住宅市場的健全，應該才是更理想的住宅政策方向。

林韋宏、彭建文、林子欽(2003)以異質性、遷移性、以及投資性三個觀點，探討不同地區間住宅屬性對空屋形成機率的可能影響，並以2000年戶口與住宅普查資料作為實證。實證結果顯示愈受歡迎的住宅不動產投資標的，可能愈容易引起空屋的形成。住宅屬性中最具投資性的小面積住宅即印證此假設。其也認為由於國內租賃住宅市場規模相對狹小，租金水準亦不高，投資者害怕租賃糾紛，多將投資標的等待增值，就算投資者將其出租收取租金，由於租賃住宅的住戶遷徙率高於自有住宅，若住宅容易成為投資的標的，其空屋形成的機率也會升高。另外，投資性的增加則會使得實際空屋率提高，因其會使得閒置以等待資本利得的空屋增加。

林祖嘉、彭建文(2003)重新修正林祖嘉等(1994)所建立的房價與空屋率聯立調整模型，並推算1980年至2002年台灣地區各縣市的自然空屋率，結果發現房價與空屋率之間具有顯著的反向關係。

彭建文、黃心儀、賴鳴美、林欣柔(2003)依據國內住宅市場供需結構重新建構房價與租金的調整模型。實證結果發現，同時考量結構改變與物價調整的模型較能正確反映房價與租金相關變數的調整關係。此外，房價影響因素依其重要性分別為所得、租金、結構改變、預期景氣、以及空屋率，而租金影響因素則依序為家戶數、房價、住宅存量、以及預期景氣。整體來看，房價對於租金的影響係數明顯高於租

金對於房價的影響，預期增值對於房價與租金的影響大致相當，但影響方向相反，而住宅存量與空屋率分別對於租金與房價產生負向影響，但住宅存量對於租金的負向影響明顯大於空屋率對於房價的負向影響，上述三點差異可能是造成國內房價與租金波動趨勢不一致的重要原因，認為空屋率對於房價的影響力未如預期般大，可能是因為許多空屋的持有人將其空屋求租或閒置，並未直接將其在自有住宅市場求售所造成。

彭建文(2004)以三次普查資料為台灣地區空屋狀況變遷與原因分析，其認為整體來看，都市化程度較高的縣市不論在空屋率水準或是空屋率波動幅度上普遍較都市化程度低的縣市為高，實證分析的結果推測 1991~2001 年間國內住宅市場空屋率大幅上升的現象，並非由於自然空屋率上升所造成，家戶所得的增加使得家戶更有能力負擔住宅閒置成本或購置第二屋，以及因為政府宣告實施容積管制引發建商搶建，造成住宅供給充裕度明顯上升，此兩者可能才是造成空屋率大幅上升的主因。

彭建文(2005)以自然空屋率理論來探討自有住宅市場中房價與空屋率的關係，並透過台北市與台北縣1980-2001年的資料估算使房價變動為零的均衡空屋率。實證結果發現，空屋率與房價的變動有顯著的反向關係，但就台北市而言，以當期空屋率對實質住宅單價變動率影響的模型較佳，而台北縣則以前期空屋率對名目住宅總價變動率的影響模型較佳，顯示出台北市與台北縣住宅市場在運作上有明顯的差異。

前述文獻乃以住宅價格、租金與空屋投資性關聯性分析，惟並未對地區性、時間性之空屋投資性進一步實證分析其關聯性。

將前述房價、租金與空屋投資關聯性分析之文獻整理如下：

表 2-5 房價、租金與空屋資訊相關文獻一覽表 (續)

作者	研究題目	研究方法	實證結果
林祖嘉、張金鶚、彭建文 (1994)	台灣地區空屋率與房價調整之均衡分析	採用 2SLS 及 3SLS 方法進行聯立體系的迴歸估計	實證結果發現空屋率受到房價、遷徙率、房價分散程度及前期空屋率等因素影響。
彭建文、張金鶚 (1995)	臺灣地區空屋現象與原因分析	迴歸分析	實證結果發現預期資本利得、人口遷徙率、預期都市發展潛力、實施區域計畫建築管制等變數，對空屋率的迴歸係數均呈正號。而房價水準、房價 (租金) 負擔能力等變數與空屋率則呈現負相關。
花敬群 (2001)	自有率、空屋數量與住宅市場調整	兩階段 2SLS 迴歸分析	實證結果發現持續上升的住宅自有率可能是造成國內高空屋率與高房價的原因。
林韋宏、彭建文、林子欽 (2003)	住宅屬性對空屋形成機率影響之研究—以台北市為例	羅吉斯模型 (Logistic)	以異質性、遷移性、以及投資性三個觀點，探討不同地區間住宅屬性對空屋形成機率的可能影響，並以 2000 年戶口與住宅普查資料作為實證。實證結果顯示愈受歡迎的住宅不動產投資標的，可能愈容易引起空屋的形成。
彭建文、黃心儀、賴鳴美、林欣柔 (2003)	住宅租買選擇與自有住宅市場調整—均衡房價租金比與均衡住宅自有率之探討	聯立模型	甲、在房價影響因素中，依其重要性分別為所得、租金、結構改變、預期景氣以及空屋率，除空屋率外，所有變數對於房價的影響均為正向。 乙、在租金影響因素中，家戶數是最重要的變數，其次依序為房價、住宅存量、以及預期景氣。家戶數與房價對於租金有正向的影響，預期景氣與住宅存量則對於租金有不小的負向影響。 丙、住宅存量與空屋率分別對於租金與房價產生負向影響，但住宅存量對於租金的負向影響明顯大於空屋率對於房價的負向影響。

表 2-5 房價、租金與空屋資訊相關文獻一覽表 (續完)

作者	研究題目	研究方法	實證結果
林祖嘉、 彭建文 (2003)	臺灣地區自然空屋率之再估計	採用 2SLS 及 3SLS 方法進行聯立體系的迴歸估計	實證發現房價與空屋率之間具有顯著的反向關係。
彭建文 (2004)	臺灣地區空屋狀況變遷與原因分析	採用 2SLS 及 3SLS 方法進行聯立體系的迴歸估計	實證分析的結果推測 1991~2001 年間國內住宅市場空屋率大幅上升的現象，並非由於自然空屋率上升所造成，家戶所得的增加使得家戶更有能力負擔住宅閒置成本或購置第二屋，以及因政府宣告實施容積管制引發建商搶建，造成住宅供給充裕度明顯上升，此兩者才是造成空屋率大幅上升的主因。
彭建文 (2005)	自有住宅市場均衡空屋率分析—以台北縣市為例	迴歸分析	實證結果發現，空屋率與房價的變動有顯著的反向關係，但就台北市而言，以當期空屋率對實質住宅單價變動率影響的模型較佳，而台北縣則以前期空屋率對名目住宅總價變動率的影響模型較佳，顯示出台北市與台北縣住宅市場在運作上有明顯的差異。

資料來源：本研究整理

由上述文獻的實證分析可得知，房價水準與租金最主要反映的是空屋的持有成本與機會成本，此成本愈高一般人會盡量對空屋加以利用，因而空屋率將愈低，故房價與租金對於空屋率呈現負相關（即房價愈高空屋率愈低，租金愈高空屋率愈低）。除此之外透過實證結果可得知預期資本利得愈高，對住宅投資、保值的需求愈多，空屋率將愈高，故預期資本利得對空屋率有正面的影響。惟綜觀這些文獻並未對不同區位之長、短期時間性之投資性空屋持有與房價、租金關聯性進一步實證分析，希望透過本研究探討短期空屋持有與預期資本利得、長期空屋持有與租金之關係。

另外，透過本節的文獻回顧有關房價、租金與空屋關聯性分析多採用 2SLS 及 3SLS 方法進行聯立體系的迴歸估計、羅吉斯模型、迴歸分析、聯立模型研究方法，但對不同空間並具有時間性的資料似採用向量自我迴歸模式 (VAR) 與因果關係檢定 (VAR Granger Causality) 時間數列分析，較為適合，而此模型建立之過程將於第四章進一步說明。

第四節 小結

藉由本章第一節與第二節的文獻中了解空屋率除受總體的經濟因素影響外，住宅異質性、所有權人的持有動機、投機因素、預期資本利得、預期都市發展潛力等亦會影響，而此等因素與顯示部分空屋率的形成與投資行為有關，於文獻中也進一步的提出實證說明愈受歡迎的住宅不動產投資標的，可能愈容易引起空屋的形成，惟仍無法看出研究問題一所提及「住宅持有者的投資決策行為是否會影響住宅市場空屋持有的高低？」。

另外，在第三節文獻中可得知房價對於空屋率為負向影響，於文獻中也進一步的提出預期資本利得與空屋率對於空屋率成正向影響，租金對於空屋率為負向影響，顯示預期資本利得與租金確實會影響住宅市場中空屋持有，惟仍無法看出研究問題二所提及「預期資本利得與租金的多寡是否會影響住宅市場中的短、長期空屋持有？」。此外，在第三節的文獻中僅有探討出房價、租金與空屋率的關係，卻對不同區位的空屋率與房價、租金的關係進行探討，因而無法看出研究問題三「不同區位與住宅空屋持有、房價與租金之關聯性為何？」

基於自由市場經濟的供需法則下，理論上房價應該會由於空屋的釋出而得以調整修正，空屋率不應繼續上升，惟此空屋率應係以實際空屋率是否超過自然空屋率為基準，倘空屋率的上升是伴隨著自然空屋率的提高（如住宅自有率的提高），那麼將房價將不會調整。而觀察現階段國內住宅市場房價飆漲的城市往往也是空屋率居高不下的城市，此背後的原因除了是近年來國人的所得提高，生活品質的要求也提升，有相當數量的空屋做為第二屋使用或暫時閒置，未在市场運作外，是否是因為在房價高漲的地區住宅市場投資客增加，投資客於購買後將房屋閒置，短期等待最佳出售的時機以賺取價差，使得此時期空屋持有上升？或者是在租金高漲的地區，在租金提高有利可圖下誘使房屋所有者將閒置空屋出租，使得此時期空屋持有下降？這些將留待後續實證分析進一步的驗證。

第三章 空屋資訊說明與研究設計

本章共分為三小節，本文分別以第一節進行空屋資訊界定與定義，以第二節介紹空屋資訊變遷與市場現況分析，第三節進行研究的初步假說設計與研究預期建立。

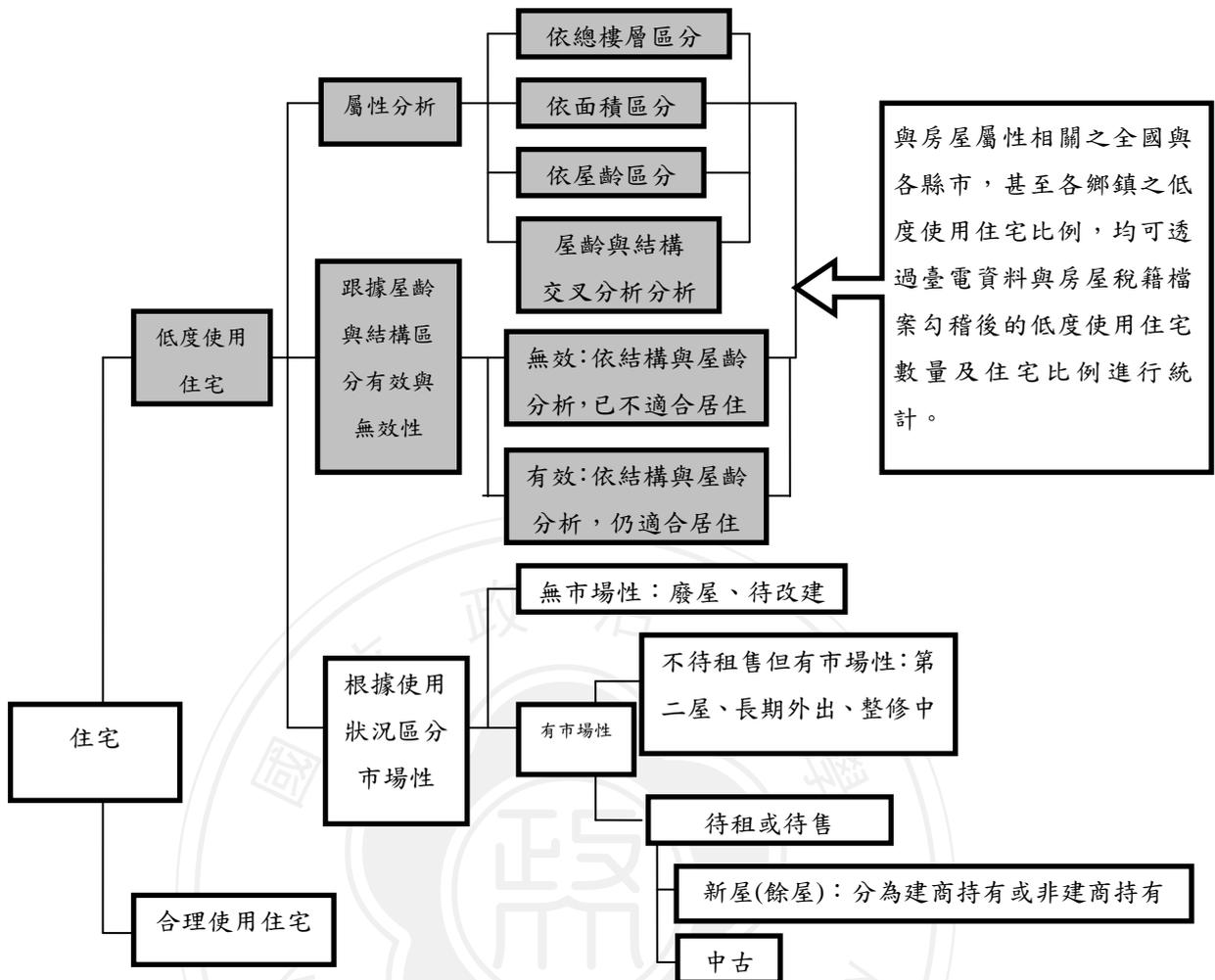
第一節 空屋資訊界定與定義

一、空屋資訊的界定

目前住宅與空屋之關係架構如圖 3-1，針對居住與否、屋齡、持有人以及使用狀況進行分類。其中空屋目前有兩大主要方式推估，第一個方式為行政院主計處每 10 年進行一次的戶口及住宅普查，調查空屋率。主計處是以現場探訪的方式來進行調查統計，將探訪當時無人使用之住宅定義為空閒家宅，也就是一般人常說的空屋；第二個方式為利用臺電用電度數來判斷各住宅的使用頻率，即本研究使用之方式，每月用電度數低於標準的家戶即表示家戶使用頻率偏低，其推估之低度使用住宅分析統計方式見圖 3-2。



資料來源：林秋瑾等，2011，「99 年度建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託案研究報告書
圖 3-1 住宅與空屋關係架構



資料來源：林秋瑾等，2011，「99 年度建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託案研究報告書

圖 3-2 低度使用住宅分析統計方式結構圖

因為普查每十年才進行一次，其所調查之空屋住宅定義，因其是以現地探查訪問的方式來得知該房屋是否為空屋，現地探查則需視訪查對象及其回答情形而定，需耗費大量人力經費資源，若要以普查作為空屋資訊則資料較為有限。而臺電用電資料是目前推估空屋數量方法中，最具規模且有系統的資料。再加上各家戶用電資料每兩個月就會紀錄一次，且臺電用電普及率超過 99%，代表性與全面性普查相當。另外，從住宅實際使用情形而言，電冰箱、電視或其他不斷電電器普及率亦相當高，即使處於待機狀態，亦有基本用電度數發生，因此依據現在多數人使用電器之生活習慣，只要有居行為應該就會有超過基本用電度數發生，因此我們將低於基本用電度數的住宅視為低度使用住宅，當作是空屋的替代資訊。因此，為考量空屋資訊的需求與代表性，本次研究擬以臺電公司所提供住宅「臺電用電資料」中，平均每月用電度數低於一定用電標準(為 60 度/月)的低度使用住宅做為空屋判斷依據。

雖然兩者均代表某一類型之空屋，惟這兩種調查方式的差別，可能因調查方式與定義不同，在數據上應會有所不同。比較常見之差異原因是受訪時人不在家，但

電器依然使用狀態，例如：有些住宅是做為第二屋渡假使用，或者是屋主為台商或經常出國，但該住宅內主要電器例如冰箱、電視等均仍維持插電狀態，因此普查調查時可能紀錄為空閒住宅，但本案中因其用電度數超過 60 度，則視為非低度使用住宅。（林秋瑾等，2011，「99 年度建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託案研究報告書）

將 2010 年人口及住宅普查之空閒住宅與低度使用住宅兩者差異整理如下：

表 3-1 普查空屋及本案低度使用住宅差異對照表

差異	2010 年人口及住宅普查之空閒住宅	低度使用住宅
定義	指該住宅無人經常居住，並且未供其他用途使用	指使用頻率偏低之住宅
操作型定義	實地訪查（普查員就所負責之普查區範圍內逐一訪查，調查期間針對無法找到受訪者訪查之住宅，必須於不同日期之早、中、晚不同時段及假日進行訪查至少 5 次，若仍無法遇到受訪者，則須再詢問大樓管委會、鄰居或村里鄰長等，確認該住宅無人經常居住方視為空閒住宅）	低度使用住宅用電標準是假設每一個有人居住之住宅，其必然有最低基本用電之需求，以用電度數 60 度為低度使用住宅門檻。
調查方法	一般調查戶以臺閩地區各鄉（鎮、市、區）為副母體，採「分層集體抽樣法」，以普查區為最小抽出單元，共約抽選 16% 樣本普查區；另針對性質特殊及戶量超過 100 人之非普通住戶，原則採全面普查方式辦理。	以全國公務資料為基準，合併臺電用電資料及房屋稅籍資料資訊，以房屋之用電度數判定其為低度使用住宅。
紀錄期間	每 10 年進行一次，資料較為有限	每 2 個月紀錄一次，資料較具規模且有系統
經費	需耗費大量人力資源	既有資料，較不需耗費大量人力資源

資料來源：林秋瑾等，2011，「99 年度建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託案研究報告書及本研究整理

進一步釐清普查「空閒住宅」與本案「低度使用住宅」定義，從普查與本案之定義可知，兩者有共同之「空屋」部分，但兩者又有其差異部分。差異原因之一為本案界定之低度使用住宅仍可能有人經常居住，不被普查視為空閒住宅，即圖 3-3 中「普查之空閒住宅但非低度使用住宅」該欄數據。而差異原因二為普查中空閒住

斷依據。

2. 空屋率：空屋率係指空屋除上住宅存量的比例。
3. 低度使用住宅：指連續空置2個月以上的空屋。
4. 長期低度使用住宅：指連續空置1年以上的空屋，即長期性空屋。
5. 短期低度使用住宅：指低度使用住宅的量減去長期低度使用住宅的量，相減後即為連續空置1年以下的空屋，即短期性空屋。
6. 投資性空屋：短期為了等待資本利得增加以賺取價差而閒置的空屋，或為長期了賺取租金報酬而持有人閒置的空屋，此二者皆稱為投資性空屋。
7. 一般性空屋：無投資因素符合一般市場供需法則持有人所閒置之空屋。

表3-2 空屋資訊類型

空屋類型	普查之空閒住宅	低度使用住宅	
臺電用電空屋類型	低度使用住宅	長期低度使用住宅	短期低度使用住宅
空屋特性	投資性	一般性	

資料來源：本研究整理

(二) 其他相關資訊定義與來源

1. 房價：房價資料以財團法人金融聯合徵信中心協助提供之全國、台北市與新北市金融機構房貸擔保品鑑估值總價統計值。
2. 租金：租金資料以崔媽媽基金會提供台北市與新北市房東開價資料為依據，由國泰建設公司編製之國泰房價指數季報，以特徵價格法進行品質控制，計算出標準住宅之租金總價，做為本案之租金資料。
3. 利率：利率資料以中央銀行發布之五大行庫(台銀、合庫、一銀、華銀及彰銀)購屋貸款平均放款利率，做為本案之利率資料。
4. 房價波動率：房價波動率為比較上一季房價的變動率。
5. 租金波動率：租金波動率為比較上一季租金的變動率。

第二節 空屋資訊變遷與市場現況分析

一、空屋資訊變遷分析

空屋數及空屋率是影響不動產住宅市場的重要指標，臺灣有關住宅空屋的調查，分別在 1980 年、1990 年、2000、2010 年做過四次戶口及住宅普查如表 3-3，其中 1980 年普查時，臺灣地區空屋數約 48 萬戶，空屋率為 13.09%，在 1990 年時空屋數增加為 68 萬戶，空屋率為 13.29%，此時雖然臺灣地區整體空屋率相較 1980 年僅上升 0.2 個百分點，但是不同縣市間的空屋率變化確是相當明顯，例如台中市（19.69%）取代台中縣（17.43%）成為空屋率最高的縣。另外亦可發現 1980 年時高空屋率的縣市主要集中在北部地區，這些縣市的空屋率在 1990 年時依然處於高水準。

在 2000 年時臺灣空屋數增加為 123 萬戶，空屋率更高達 17.6%，整體空屋率相較於 1990 年上升 4.31 個百分點，許多縣市的空屋率超過 20% 的水準，例如台中市（26%）、基隆市（23.8%）、桃園縣（23.2%）、花蓮縣（22.5%）、嘉義市（20.4%）、澎湖縣（20.6%）等縣市，且已經沒有任何一個縣市的空屋率低於 10%，而空屋率在 15% 以下的縣市也僅有台北市（12.2%）、台南縣（13.9%）以及新竹縣（14.8%），所有縣市的空屋率均處於相當高的水準。

綜合 1980 年、1990 年、2000 年住宅普查的空屋率來看，我們大致可將各縣市的空屋率變化歸納惟三種類型：高空屋率且一路攀升型，包括宜蘭縣、基隆市、新竹市、台中市、嘉義市、台南市、花蓮縣、以及澎湖縣等八個縣市。1990 年到 2000 年間大幅上升型，包括 1980 年到 1990 年間呈現持平，之後大幅上升的苗栗縣、彰化縣、雲林縣、南投縣、嘉義縣、台南縣、屏東縣、台東縣、高雄縣等 9 個縣市，以及 1980 年到 1990 年間呈現下滑，之後大幅上升的台北市、桃園縣、新竹縣、以及台中縣等 4 個縣市。例外型：包括 20 年間僅有不到 1 個百分點變動的台北縣，以及 1990 年以前明顯上升，但 1990 年以後呈現持穩的高雄市。（彭建文，2004）

到了 2010 年時臺灣空屋數又增加至 156 萬戶，空屋率更攀升達 19.3%，相較於 2000 年，10 年間上升 1.7 個百分點，空屋增加 32.8 萬戶，許多縣市的空屋率亦有超過 20% 的水準。其中空屋率最高的是台中市，達到 26.2%，約 12.3 萬戶，其次是基隆市 25.2%，戶數為 5 萬戶，空屋率跳升最快的是新北市，從 2000 年的 22 萬戶的 17.4%，2010 年跳升至 33 萬戶，空屋率上升約 5%，達到 22.1%，桃園縣則是比例減少，但空屋一樣增加，2000 年 13.2 萬戶、23.2%；2010 年增加 2 萬多戶，達 15.4

萬戶、21%。最受矚目的台北市，2010年的空屋是12.7萬戶，空屋率13.8%，相較於2000年，空屋10.1萬戶、比率為12.2%，多2.7萬戶。

表 3-3 民國 69-99 年四次住宅普查空屋統計表

民國 69-99	69		79		89		99		增減比較 (百分點)	69-79	79-89	89-99
地區 / 空閑住宅	數(宅)	率(%)	數(宅)	率(%)	數(宅)	率(%)	數(宅)	率(%)				
臺灣地區	479,839	13.1	674,317	13.3	1,228,798	17.6	1,556,313	19.3	0.20	4.31	1.70	
新北市 (臺北縣)	88,551	16.7	144,354	16.7	221,531	17.4	328,713	22.0	0.02	0.70	4.60	
臺北市	54,873	11.3	71,007	9.4	101,102	12.2	122,907	13.4	-1.91	2.80	1.20	
基隆市	10,607	15.1	19,056	19.5	35,443	23.8	40,884	25.2	4.45	4.27	1.40	
新竹市	8,387	14.8	12,871	15.4	25,528	20.0	32,245	20.8	0.59	4.62	0.80	
宜蘭縣	13,772	15.7	17,963	16.6	30,750	21.9	36,493	22.8	0.94	5.29	0.90	
桃園縣	36,519	16.7	49,833	15.1	132,426	23.2	153,722	21.0	-1.56	8.11	-2.20	
新竹縣	6,532	10.1	5,599	7.4	17,486	14.8	26,891	16.8	-2.65	7.39	2.00	
臺中市	56,649	16.6	75,672	15.2	168,901	20.9	198,962	21.1	-1.39	5.72	0.20	
臺中市	18,551	15.1	41,385	19.7	101,916	26.0	123,820	26.2	4.63	6.31	0.20	
臺中縣	38,098	17.4	34,287	11.9	66,985	16.2	75,142	16.0	-5.53	4.30	-0.20	
苗栗縣	7,458	7.7	7,838	7.1	22,449	15.6	26,672	16.2	-0.60	8.48	0.60	
彰化縣	32,676	14.1	38,810	14.0	61,701	17.2	70,447	18.3	-0.11	3.20	1.10	
南投縣	12,214	11.8	13,731	11.3	23,645	16.1	28,760	18.0	-0.45	4.77	1.90	
雲林縣	12,608	8.2	13,882	8.6	33,808	18.2	40,567	19.0	0.38	9.58	0.80	
臺南市	36,124	11.7	52,111	12.7	91,699	16.2	126,062	19.6	1.05	3.48	3.40	
臺南市	16,526	14.8	29,698	16.9	47,197	19.1	55,483	19.5	2.09	2.24	0.40	
臺南縣	19,598	9.9	22,413	9.6	44,502	13.9	70,579	19.8	-0.32	4.30	5.90	
高雄市	52,712	12.0	85,324	13.8	137,793	15.9	176,184	17.6	1.74	2.13	1.70	
高雄市	30,118	12.6	57,868	16.2	82,275	16.5	114,303	19.4	3.59	0.32	2.90	
高雄縣	22,594	11.4	27,456	10.5	55,518	15.2	61,881	15.1	-0.88	4.72	-0.10	
嘉義市	6,556	13.2	12,125	18.6	18,384	20.4	19,981	19.7	5.40	1.80	-0.70	
嘉義縣	12,540	11.0	14,628	11.3	23,251	15.3	35,152	20.4	0.30	3.97	5.10	
屏東縣	14,257	8.5	15,652	8.0	39,899	16.0	43,046	16.0	-0.53	8.01	0.00	
澎湖縣	2,436	12.9	3,795	16.2	5,289	20.6	6,350	22.0	3.30	4.43	1.40	
臺東縣	5,277	9.7	5,271	8.9	12,757	18.7	14,262	19.1	-0.74	9.75	0.40	
花蓮縣	9,059	12.6	14,795	16.7	24,956	22.5	28,013	23.3	4.04	5.84	0.80	

資料來源：民國 69-89 年民國 99 年人口及住宅普查及民國 99 年人口及住宅普查初步統計結果提要
 分析資料來自行政院主計處網
 址 <http://www.dgbas.gov.tw/lp.asp?ctNode=3273&CtUnit=384&BaseDSD=7&mp=1>



資料來源：張金鵬 (2011: 33)

圖 3-4 民國 69-89 年四次住宅普查空屋統計圖

二、空屋市場現況說明

選取全國、台北市與新北市為空屋市場現況分析之區域範圍，並將部分資料更

細分至台北市 12 個行政區（南港區、內湖區、大安區、松山區、信義區、文山區、中正區、萬華區、士林區、北投區、中山區、大同區）與新北市 29 個行政區（板橋區、三重區、中和區、新莊區、永和區、新店區、土城區、蘆洲區、樹林區、汐止區、三峽區、淡水區、鶯歌區、五股區、泰山區、林口區、瑞芳區、深坑區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、八里區、平溪區、雙溪區、貢寮區、金山區、萬里區、烏來區）為空屋市場現況分析區域範圍。時間範圍係以民國 98 年至民國 100 年臺電用電低度使用住宅戶數年度資料，為空屋市場現況分析時間範圍。

空屋資訊經整理的資料如後所示，其中在連續 2 個月以上用電度數低於一定用電標準的低度使用住宅分析部分，由全國 98 至 100 年低度使用住宅一覽表(表 3-4) 可得知在低度使用住宅量體與比例逐年皆呈下降趨勢，其中量體由 930,663 戶逐年下降至 806,427 戶，比例由 11.78% 逐年下降至 10.07%。

表 3-4 全國 98 至 100 年低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
9812	全國		930,663	7,903,204	11.78%
9912	全國		888,558	7,997,595	11.11%
10012	全國		806,427	8,006,125	10.07%

資料來源：本資料整理

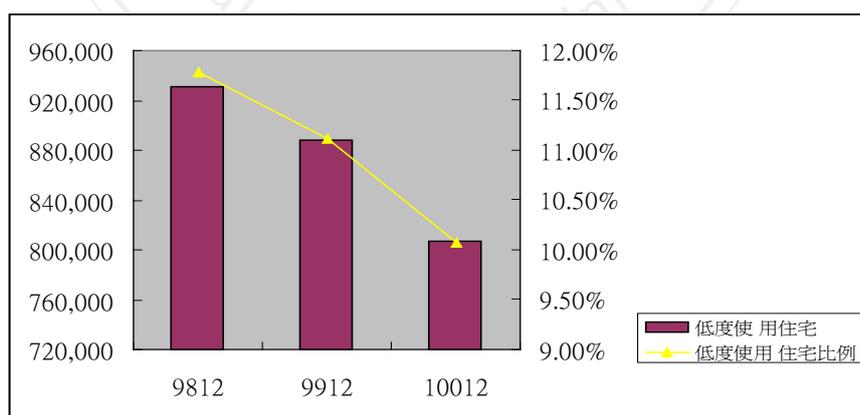


圖 3-5 全國 98 至 100 年低度使用住宅一覽

台北市與新北市在低度使用住宅量體與比例亦呈現逐年下降趨勢，其中台北市低度使用住宅量體由 71,703 戶逐年下降至 68,405 戶，比例由 8.39% 逐年下降至 7.85%。新北市低度使用住宅量體由 140,234 戶逐年下降至 125,165 戶，比例由 9.7% 逐年下降至 8.47%。

另外，由台北市 98-100 年各行政區低度使用住宅一覽表（表 3-5 至 3-7）可得知 98 年至 100 年各行政區間低度使用住宅比例最高皆發生在大同區，分別為 10.93%、10.44%、10.42%，惟量體部分低度使用住宅最高則皆發生在中山區。低度使用住宅比例最低則皆發生在信義區，分別為 6.28%、6.30%、5.92%，量體部分低度使用住宅量體最低則皆發生在南港區。

由新北市 98-100 年各行政區低度使用住宅一覽表（表 3-8 至 3-10）得知 98 年至 100 年低度使用住宅比例最高皆位於萬里區，分別為 36.29%、36.84%、37.14%，惟量體部分低度使用住宅最高除了 100 年係位於板橋區外，其餘皆為淡水區。低度使用住宅比例最低除了 98 年係位在永和區外，其餘皆位在蘆洲區，分別為 5.61%、5.34%、4.85%，量體部分低度使用住宅量體最低 98 年位於烏來區，其餘皆位於坪林區。

表 3-5 台北市 98 年各行政區低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
9812	台北市	士林區	7,187	89,712	8.01%
9812	台北市	大同區	4,416	40,389	10.93%
9812	台北市	大安區	7,251	97,324	7.45%
9812	台北市	中山區	9,546	91,287	10.46%
9812	台北市	中正區	5,281	50,387	10.48%
9812	台北市	內湖區	5,998	84,094	7.13%
9812	台北市	文山區	6,056	84,679	7.15%
9812	台北市	北投區	7,104	76,938	9.23%
9812	台北市	松山區	5,008	65,130	7.69%
9812	台北市	信義區	4,663	74,286	6.28%
9812	台北市	南港區	2,864	35,055	8.17%
9812	台北市	萬華區	6,329	65,673	9.64%
9812	台北市		71,703	854,954	8.39%

資料來源：本研究整理

表 3-6 台北市 99 年各行政區低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
9912	台北市	士林區	6,806	90,490	7.52%
9912	台北市	大同區	4,386	41,992	10.44%
9912	台北市	大安區	6,894	97,603	7.06%
9912	台北市	中山區	9,366	93,510	10.02%
9912	台北市	中正區	5,192	51,294	10.12%
9912	台北市	內湖區	5,499	86,362	6.37%
9912	台北市	文山區	6,126	86,405	7.09%
9912	台北市	北投區	6,924	78,357	8.84%
9912	台北市	松山區	4,284	65,477	6.54%
9912	台北市	信義區	4,737	75,160	6.30%
9912	台北市	南港區	2,807	36,265	7.74%
9912	台北市	萬華區	6,200	66,180	9.37%
9912	台北市		69,221	869,095	7.96%

資料來源：本研究整理

表 3-7 台北市 100 年各行政區低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
10012	台北市	士林區	6,773	90,956	7.45%
10012	台北市	大同區	4,387	42,119	10.42%
10012	台北市	大安區	6,420	97,235	6.6%
10012	台北市	中山區	9,037	93,754	9.64%
10012	台北市	中正區	4,893	50,559	9.68%
10012	台北市	內湖區	5,701	87,282	6.53%
10012	台北市	文山區	5,918	87,303	6.78%
10012	台北市	北投區	6,932	78,618	8.82%
10012	台北市	松山區	4,250	65,680	6.47%
10012	台北市	信義區	4,441	75,035	5.92%
10012	台北市	南港區	3,432	36,857	9.31%
10012	台北市	萬華區	6,221	65,852	9.45%
10012	台北市		68,405	871,250	7.85%

資料來源：本研究整理

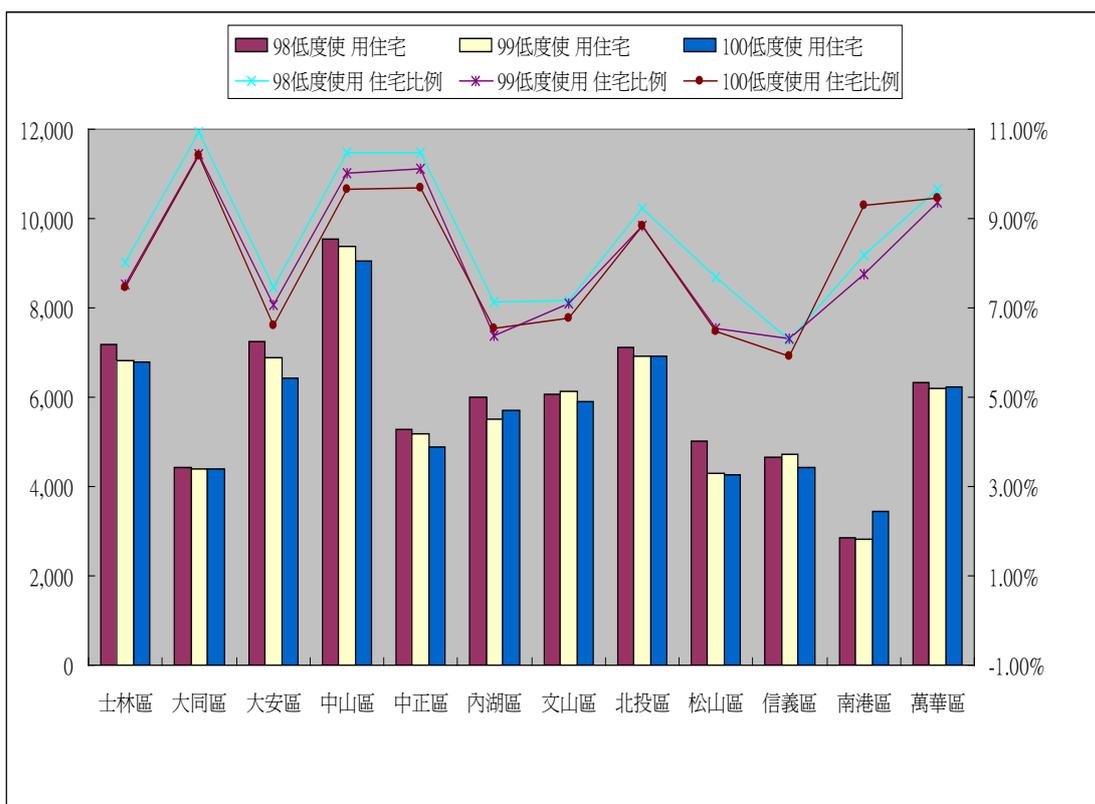


圖 3-6 台北市 98 至 100 年各行政區低度使用住宅一覽

表 3-8 新北市 98 年各行政區低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
9812	新北市	八里區	2,678	14,489	18.48%
9812	新北市	三芝區	4,462	13,464	33.14%
9812	新北市	三重區	13,126	144,823	9.06%
9812	新北市	三峽區	7,163	41,023	17.46%
9812	新北市	土城區	5,190	81,428	6.37%
9812	新北市	中和區	10,433	156,954	6.65%
9812	新北市	五股區	2,319	26,443	8.77%
9812	新北市	平溪區	330	1,878	17.57%
9812	新北市	永和區	4,841	86,281	5.61%
9812	新北市	石門區	582	2,951	19.72%
9812	新北市	石碇區	191	1,163	16.42%
9812	新北市	汐止區	9,700	90,952	10.66%
9812	新北市	坪林區	105	484	21.69%
9812	新北市	林口區	6,069	32,533	18.65%
9812	新北市	板橋區	13,948	192,601	7.24%
9812	新北市	金山區	1,366	7,430	18.38%
9812	新北市	泰山區	1,768	26,740	6.61%
9812	新北市	烏來區	98	708	13.84%
9812	新北市	貢寮區	277	3,288	8.42%
9812	新北市	淡水區	14,722	79,358	18.55%
9812	新北市	深坑區	781	9,142	8.54%
9812	新北市	新店區	9,677	118,420	8.17%
9812	新北市	新莊區	9,113	131,308	6.94%
9812	新北市	瑞芳區	3,169	17,370	18.24%
9812	新北市	萬里區	3,173	8,743	36.29%
9812	新北市	樹林區	7,016	59,085	11.87%
9812	新北市	雙溪區	527	3,117	16.91%
9812	新北市	蘆洲區	3,726	64,619	5.77%
9812	新北市	鶯歌區	3,684	28,589	12.89%
9812	新北市		140,234	1,445,384	9.7%

資料來源：本研究整理

表 3-9 新北市 99 年各行政區低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
9912	新北市	八里區	2,313	14,503	15.95%
9912	新北市	三芝區	4,562	13,476	33.85%
9912	新北市	三重區	12,378	146,763	8.43%
9912	新北市	三峽區	5,789	41,394	13.99%
9912	新北市	土城區	5,036	81,802	6.16%
9912	新北市	中和區	9,214	158,322	5.82%
9912	新北市	五股區	2,226	26,835	8.30%
9912	新北市	平溪區	397	1,878	21.14%
9912	新北市	永和區	5,266	87,278	6.03%
9912	新北市	石門區	613	2,967	20.66%
9912	新北市	石碇區	230	1,212	18.98%
9912	新北市	汐止區	8,982	92,258	9.74%
9912	新北市	坪林區	101	510	19.80%
9912	新北市	林口區	5,356	34,397	15.57%
9912	新北市	板橋區	12,113	195,552	6.19%
9912	新北市	金山區	1,409	7,435	18.95%
9912	新北市	泰山區	1,760	26,827	6.56%
9912	新北市	烏來區	113	716	15.78%
9912	新北市	貢寮區	338	3,297	10.25%
9912	新北市	淡水區	14,082	83,144	16.94%
9912	新北市	深坑區	746	9,385	7.95%
9912	新北市	新店區	8,882	119,530	7.43%
9912	新北市	新莊區	8,642	132,751	6.51%
9912	新北市	瑞芳區	3,341	17,367	19.24%
9912	新北市	萬里區	3,228	8,763	36.84%
9912	新北市	樹林區	6,344	61,313	10.35%
9912	新北市	雙溪區	589	3,114	18.91%
9912	新北市	蘆洲區	3,482	65,194	5.34%
9912	新北市	鶯歌區	3,274	28,814	11.36%
9912	新北市		130,806	1,466,797	8.92%

資料來源：本研究整理

表 3-10 新北市 100 年各行政區低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
10012	新北市	八里區	2,155	14,771	14.59%
10012	新北市	三芝區	4,511	13,470	33.49%
10012	新北市	三重區	11,609	147,576	7.87%
10012	新北市	三峽區	5,100	41,566	12.27%
10012	新北市	土城區	4,508	82,002	5.5%
10012	新北市	中和區	9,300	160,046	5.81%
10012	新北市	五股區	1,967	26,852	7.32%
10012	新北市	平溪區	389	1,791	21.71%
10012	新北市	永和區	4,983	87,296	5.71%
10012	新北市	石門區	641	2,964	21.64%
10012	新北市	石碇區	218	1,251	17.46%
10012	新北市	汐止區	8,194	92,534	8.86%
10012	新北市	坪林區	122	576	21.09%
10012	新北市	林口區	4,620	35,150	13.14%
10012	新北市	板橋區	13,173	197,093	6.68%
10012	新北市	金山區	1,459	7,413	19.68%
10012	新北市	泰山區	1,549	26,516	5.84%
10012	新北市	烏來區	130	760	17.09%
10012	新北市	貢寮區	383	3,279	11.67%
10012	新北市	淡水區	12,999	84,788	15.33%
10012	新北市	深坑區	867	9,876	8.78%
10012	新北市	新店區	8,404	120,348	6.98%
10012	新北市	新莊區	8,877	134,172	6.62%
10012	新北市	瑞芳區	3,374	17,166	19.65%
10012	新北市	萬里區	3,254	8,761	37.14%
10012	新北市	樹林區	5,613	62,230	9.02%
10012	新北市	雙溪區	616	3,091	19.93%
10012	新北市	蘆洲區	3,170	65,350	4.85%
10012	新北市	鶯歌區	2,980	28,683	10.39%
10012	新北市		125,165	1,477,371	8.47%

資料來源：本研究整理

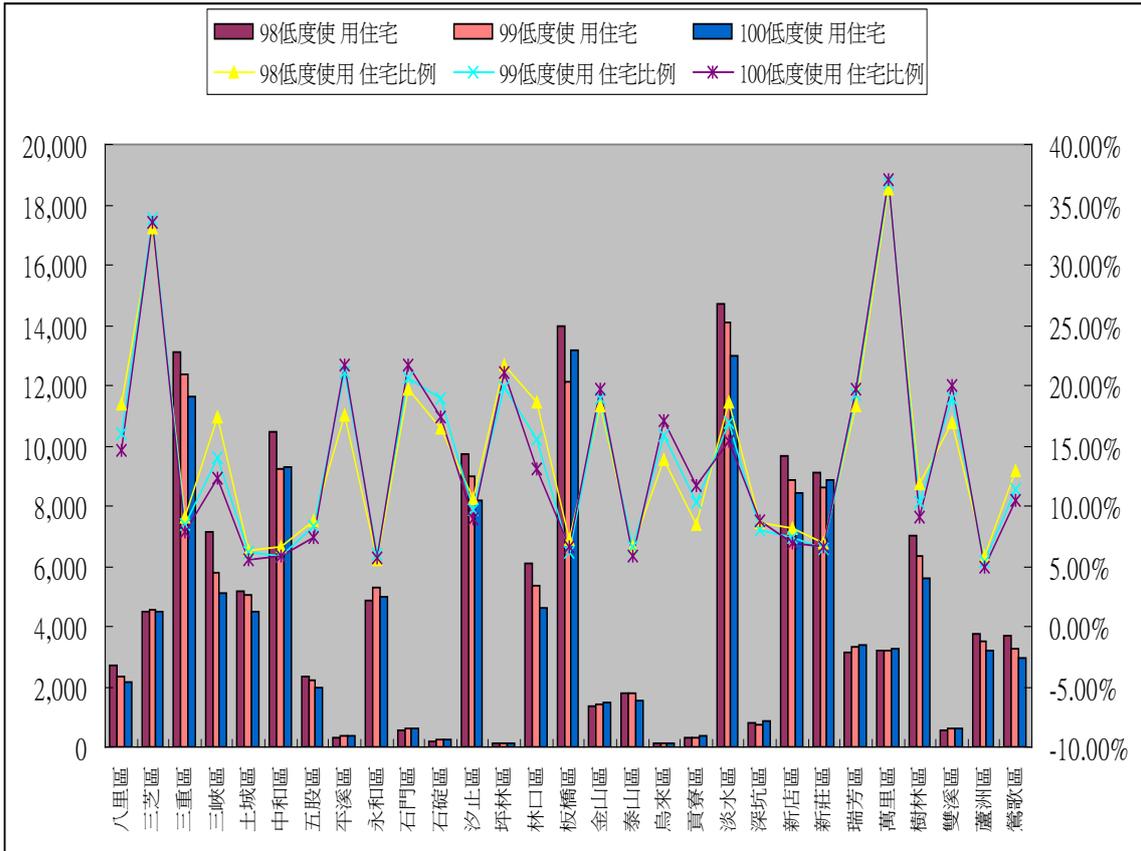


圖 3-7 新北市 100 年各行政區低度使用住宅一覽

表 3-11 全國 98 至 100 年長期低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	期間	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
9812	全國		長期	573,012	7,903,204	7.25%
9912	全國		長期	560,317	7,997,595	7.01%
10012	全國		長期	516,058	8,006,125	6.45%

資料來源：本研究整理

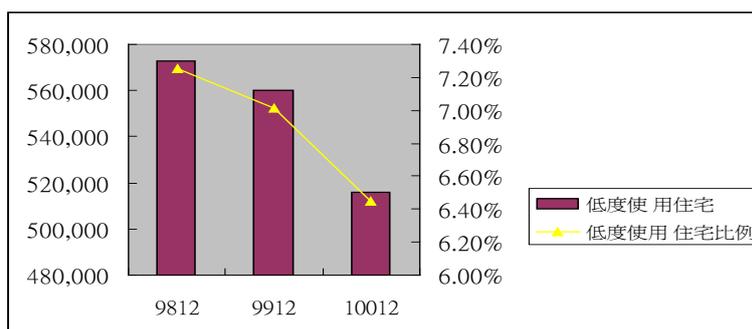


圖 3-8 全國 98 至 100 年長期低度使用住宅一覽

在連續 1 年以上用電度數低於一定用電標準的低度使用住宅（以下統稱長期低度使用住宅）分析部分，由全國 98 至 100 年長期低度使用住宅一覽表（表 3-11）可知在低度使用住宅量體與比例逐年皆呈下降趨勢，其中量體由 573,012 戶逐年下降至 516,058 戶，比例由 7.25% 逐年下降至 6.45%。

台北市在長期低度使用住宅量體與比例則呈現先降後增趨勢，量體分別為 36,057 戶、35,955 戶與 36,192 戶，比例則分別為 4.22%、4.14%、4.15%。新北市低度使用住宅量體由 74,587 戶逐年下降至 68,762 戶，比例由 5.16% 逐年下降至 4.65%。另外，由台北市 98-100 年各行政區長期低度使用住宅一覽表（表 3-12 至 3-14）可得知 98 年至 100 年各行政區間低度使用住宅比例最高皆發生在大同區（與短期低度使用住宅相同），分別為 5.97%、6.45%、6.11%，惟量體部分低度使用住宅最高則皆發生在中山區（與短期低度使用住宅相同）。低度使用住宅比例最低則皆位於信義區（與短期低度使用住宅相同），分別為 3.05%、2.96%、3.05%，量體部分低度使用住宅量體最低則皆位於南港區（與短期低度使用住宅相同）。

由新北市 98-100 年各行政區長期低度使用住宅一覽表（表 3-15 至表 3-17）可得知 98 年至 100 年低度使用住宅比例最高皆位於萬里區（與短期低度使用住宅相同），分別為 28.23%、28.06%、27.73%，惟量體部分低度使用住宅最高則位於淡水區。低度使用住宅比例最低則位在中和區，分別為 2.81%、2.83%、2.5%，量體部分低度使用住宅量體最低 98 年位於烏來區，其餘皆位於坪林區（與短期低度使用住宅相同）。

表 3-12 台北市 98 年各行政區長期低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	期間	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
9812	台北市	士林區	長期	3,990	89,712	4.45%
9812	台北市	大同區	長期	2,413	40,389	5.97%
9812	台北市	大安區	長期	3,301	97,324	3.39%
9812	台北市	中山區	長期	4,806	91,287	5.26%
9812	台北市	中正區	長期	2,728	50,387	5.41%
9812	台北市	內湖區	長期	2,817	84,094	3.35%
9812	台北市	文山區	長期	2,629	84,679	3.10%
9812	台北市	北投區	長期	3,917	76,938	5.09%
9812	台北市	松山區	長期	2,050	65,130	3.15%
9812	台北市	信義區	長期	2,266	74,286	3.05%
9812	台北市	南港區	長期	1,570	35,055	4.48%
9812	台北市	萬華區	長期	3,570	65,673	5.44%
9812	台北市			36,057	854,954	4.22%

資料來源：本研究整理

表 3-13 台北市 99 年各行政區長期低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	期間	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
9912	台北市	士林區	長期	3,855	90,490	4.26%
9912	台北市	大同區	長期	2,707	41,992	6.45%
9912	台北市	大安區	長期	3,315	97,603	3.40%
9912	台北市	中山區	長期	4,541	93,510	4.86%
9912	台北市	中正區	長期	2,775	51,294	5.41%
9912	台北市	內湖區	長期	2,635	86,362	3.05%
9912	台北市	文山區	長期	2,787	86,405	3.23%
9912	台北市	北投區	長期	3,933	78,357	5.02%
9912	台北市	松山區	長期	2,106	65,477	3.22%
9912	台北市	信義區	長期	2,227	75,160	2.96%
9912	台北市	南港區	長期	1,488	36,265	4.10%
9912	台北市	萬華區	長期	3,586	66,180	5.42%
9912	台北市			35,955	869,095	4.14%

資料來源：本研究整理

表 3-14 台北市 100 年各行政區長期低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	期間	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
10012	台北市	士林區	長期	3,788	90,956	4.17%
10012	台北市	大同區	長期	2,573	42,119	6.11%
10012	台北市	大安區	長期	3,068	97,235	3.16%
10012	台北市	中山區	長期	4,634	93,754	4.94%
10012	台北市	中正區	長期	2,704	50,559	5.35%
10012	台北市	內湖區	長期	2,894	87,282	3.32%
10012	台北市	文山區	長期	2,941	87,303	3.37%
10012	台北市	北投區	長期	3,926	78,618	4.99%
10012	台北市	松山區	長期	2,105	65,680	3.21%
10012	台北市	信義區	長期	2,287	75,035	3.05%
10012	台北市	南港區	長期	1,775	36,857	4.82%
10012	台北市	萬華區	長期	3,497	65,852	5.31%
10012	台北市			36,192	871,250	4.15%

資料來源：本研究整理

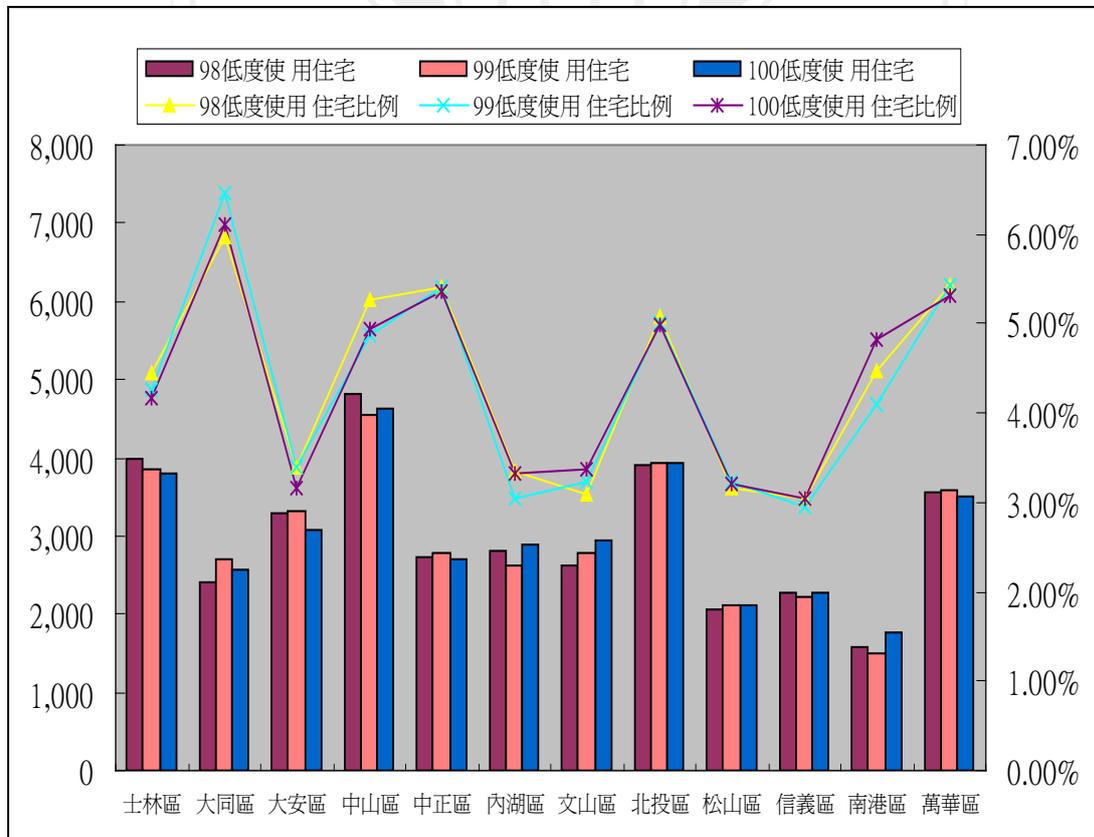


圖 3-9 台北市 98 至 100 年各行政區長期低度使用住宅一覽

表 3-15 新北市 98 年各行政區長期低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	期間	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
9812	新北市	八里區	長期	1567	14489	10.82%
9812	新北市	三芝區	長期	3090	13464	22.95%
9812	新北市	三重區	長期	7130	144823	4.92%
9812	新北市	三峽區	長期	3722	41023	9.07%
9812	新北市	土城區	長期	2450	81428	3.01%
9812	新北市	中和區	長期	4410	156954	2.81%
9812	新北市	五股區	長期	1118	26443	4.23%
9812	新北市	平溪區	長期	224	1878	11.93%
9812	新北市	永和區	長期	2298	86281	2.66%
9812	新北市	石門區	長期	407	2951	13.79%
9812	新北市	石碇區	長期	122	1163	10.49%
9812	新北市	汐止區	長期	4883	90952	5.37%
9812	新北市	坪林區	長期	81	484	16.74%
9812	新北市	林口區	長期	3482	32533	10.70%
9812	新北市	板橋區	長期	6980	192601	3.62%
9812	新北市	金山區	長期	956	7430	12.87%
9812	新北市	泰山區	長期	975	26740	3.65%
9812	新北市	烏來區	長期	75	708	10.59%
9812	新北市	貢寮區	長期	161	3288	4.90%
9812	新北市	淡水區	長期	7980	79358	10.06%
9812	新北市	深坑區	長期	403	9142	4.41%
9812	新北市	新店區	長期	4666	118420	3.94%
9812	新北市	新莊區	長期	4483	131308	3.41%
9812	新北市	瑞芳區	長期	2289	17370	13.18%
9812	新北市	萬里區	長期	2468	8743	28.23%
9812	新北市	樹林區	長期	3631	59085	6.15%
9812	新北市	雙溪區	長期	326	3117	10.46%
9812	新北市	蘆洲區	長期	1986	64619	3.07%
9812	新北市	鶯歌區	長期	2224	28589	7.78%
9812	新北市			74587	1445384	5.16%

資料來源：本研究整理

表 3-16 新北市 99 年各行政區長期低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	期間	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
9912	新北市	八里區	長期	1,495	14,503	10.31%
9912	新北市	三芝區	長期	3,149	13,476	23.37%
9912	新北市	三重區	長期	6,825	146,763	4.65%
9912	新北市	三峽區	長期	3,564	41,394	8.61%
9912	新北市	土城區	長期	2,419	81,802	2.96%
9912	新北市	中和區	長期	4,483	158,322	2.83%
9912	新北市	五股區	長期	1,014	26,835	3.78%
9912	新北市	平溪區	長期	238	1,878	12.67%
9912	新北市	永和區	長期	2,343	87,278	2.68%
9912	新北市	石門區	長期	423	2,967	14.26%
9912	新北市	石碇區	長期	141	1,212	11.63%
9912	新北市	汐止區	長期	4,902	92,258	5.31%
9912	新北市	坪林區	長期	66	510	12.94%
9912	新北市	林口區	長期	2,927	34,397	8.51%
9912	新北市	板橋區	長期	6,829	195,552	3.49%
9912	新北市	金山區	長期	988	7,435	13.29%
9912	新北市	泰山區	長期	985	26,827	3.67%
9912	新北市	烏來區	長期	81	716	11.31%
9912	新北市	貢寮區	長期	191	3,297	5.79%
9912	新北市	淡水區	長期	8,348	83,144	10.04%
9912	新北市	深坑區	長期	428	9,385	4.56%
9912	新北市	新店區	長期	4,686	119,530	3.92%
9912	新北市	新莊區	長期	4,338	132,751	3.27%
9912	新北市	瑞芳區	長期	2,352	17,367	13.54%
9912	新北市	萬里區	長期	2,459	8,763	28.06%
9912	新北市	樹林區	長期	3,633	61,313	5.93%
9912	新北市	雙溪區	長期	348	3,114	11.18%
9912	新北市	蘆洲區	長期	1,875	65,194	2.88%
9912	新北市	鶯歌區	長期	2,176	28,814	7.55%
9912	新北市			73,706	1,466,797	5.02%

資料來源：本研究整理

表 3-17 新北市 100 年各行政區長期低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	期間	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
10012	新北市	八里區	長期	1,224	14,771	8.29%
10012	新北市	三芝區	長期	3,057	13,470	22.7%
10012	新北市	三重區	長期	6,505	147,576	4.41%
10012	新北市	三峽區	長期	2,860	41,566	6.88%
10012	新北市	土城區	長期	2,224	82,002	2.71%
10012	新北市	中和區	長期	4,002	160,046	2.5%
10012	新北市	五股區	長期	1,085	26,852	4.04%
10012	新北市	平溪區	長期	224	1,791	12.49%
10012	新北市	永和區	長期	2,549	87,296	2.92%
10012	新北市	石門區	長期	397	2,964	13.38%
10012	新北市	石碇區	長期	145	1,251	11.56%
10012	新北市	汐止區	長期	4,547	92,534	4.91%
10012	新北市	坪林區	長期	77	576	13.28%
10012	新北市	林口區	長期	2,739	35,150	7.79%
10012	新北市	板橋區	長期	6,100	197,093	3.09%
10012	新北市	金山區	長期	977	7,413	13.18%
10012	新北市	泰山區	長期	869	26,516	3.28%
10012	新北市	烏來區	長期	99	760	13.09%
10012	新北市	貢寮區	長期	171	3,279	5.22%
10012	新北市	淡水區	長期	7,579	84,788	8.94%
10012	新北市	深坑區	長期	508	9,876	5.14%
10012	新北市	新店區	長期	4,558	120,348	3.79%
10012	新北市	新莊區	長期	4,329	134,172	3.23%
10012	新北市	瑞芳區	長期	2,082	17,166	12.13%
10012	新北市	萬里區	長期	2,429	8,761	27.73%
10012	新北市	樹林區	長期	3,315	62,230	5.33%
10012	新北市	雙溪區	長期	340	3,091	10.99%
10012	新北市	蘆洲區	長期	1,856	65,350	2.84%
10012	新北市	鶯歌區	長期	1,915	28,683	6.68%
10012	新北市			68,762	1,477,371	4.65%

資料來源：本研究整理

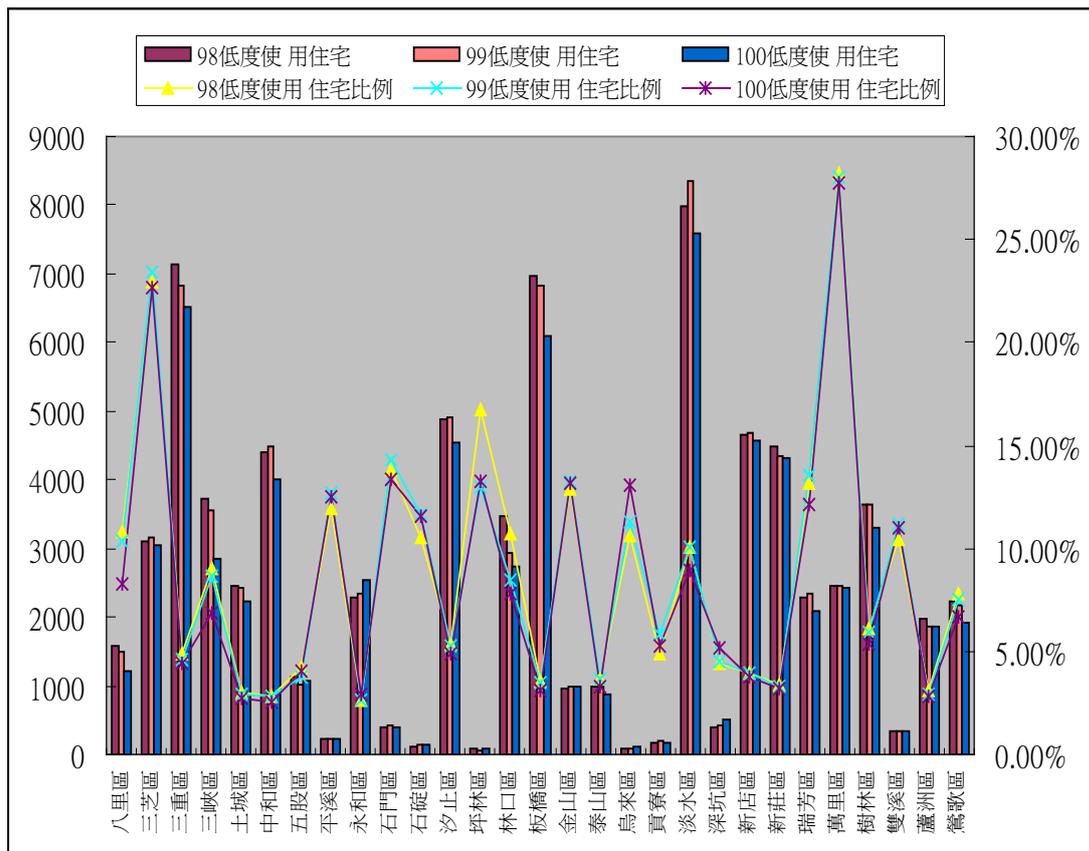


圖 3-10 新北市 98 至 100 年各行政區長期低度使用住宅一覽

其中在連續 2 個月以上至 1 年以下用電度數低於一定用電標準的低度使用住宅（以下統稱短期低度使用住宅）分析部分，由全國 98 至 100 年短期低度使用住宅一覽表（表 3-18）可知在低度使用住宅量體與比例逐年皆呈下降趨勢，其中量體由 357,651 戶逐年下降至 290,369 戶，比例由 4.53% 逐年下降至 3.63%。

表 3-18 全國 98 至 100 年短期低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	期間	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
9812	全國		短期	357,651	7,903,204	4.53%
9912	全國		短期	328,241	7,997,595	4.10%
10012	全國		短期	290,369	8,006,125	3.63%

資料來源：本研究整理

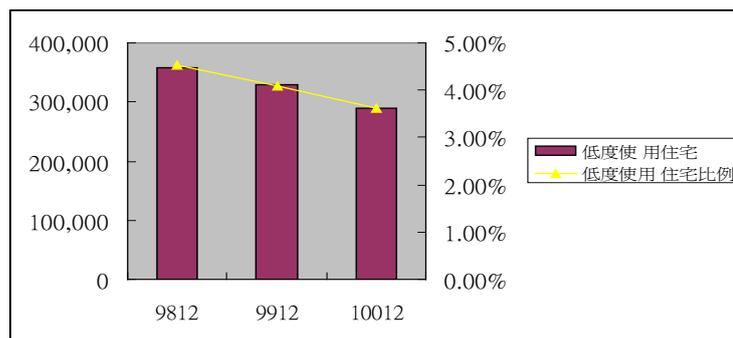


圖 3-11 全國 98 至 100 年短期低度使用住宅一覽

台北市與新北市在短期低度使用住宅量體與比例亦呈現逐年下降趨勢，其中台北市短期低度使用住宅量體由 35,646 戶逐年下降至 32,213 戶，比例由 4.17% 逐年下降至 3.7%。新北市低度使用住宅量體由 65,647 戶逐年下降至 56,403 戶，比例由 4.54% 逐年下降至 3.82%。另外，由台北市 98-100 年各行政區短期低度使用住宅一覽表（表 3-19 至 3-21）可得知 98 年至 100 年各行政區間低度使用住宅比例最高皆發生在中山區，分別為 5.19%、5.16%、4.7%，惟量體部分低度使用住宅最高則皆發生在中山區。低度使用住宅比例最低除了 99 年位在士林區外，其餘則皆發生在信義區，分別為 3.23%、3.26%、2.87%，量體部分低度使用住宅量體最低則皆發生在南港區。

另外，由新北市 98-100 年各行政區短期低度使用住宅一覽表（表 3-22 至 3-24）得知 98 年至 100 年低度使用住宅比例最高皆位於三芝區，分別為 10.19%、10.49%、10.79%，惟量體部分低度使用住宅最高除了 99 年係位於淡水區外，其餘皆為板橋區。低度使用住宅比例最低皆位在蘆洲區，分別為 2.69%、2.46%、2.01%，量體部分低度使用住宅量體皆位於烏來區。

表 3-19 台北市 98 年各行政區短期低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	期間	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
9812	台北市	士林區	短期	3,197	89,712	3.56%
9812	台北市	大同區	短期	2,003	40,389	4.96%
9812	台北市	大安區	短期	3,950	97,324	4.06%
9812	台北市	中山區	短期	4,740	91,287	5.19%
9812	台北市	中正區	短期	2,553	50,387	5.07%
9812	台北市	內湖區	短期	3,181	84,094	3.78%
9812	台北市	文山區	短期	3,427	84,679	4.05%
9812	台北市	北投區	短期	3,187	76,938	4.14%
9812	台北市	松山區	短期	2,958	65,130	4.54%
9812	台北市	信義區	短期	2,397	74,286	3.23%
9812	台北市	南港區	短期	1,294	35,055	3.69%
9812	台北市	萬華區	短期	2,759	65,673	4.20%
9812	台北市			35,646	854,954	4.17%

資料來源：本研究整理

表 3-20 台北市 99 年各行政區短期低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	期間	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
9912	台北市	士林區	短期	2,951	90,490	3.26%
9912	台北市	大同區	短期	1,679	41,992	4.00%
9912	台北市	大安區	短期	3,579	97,603	3.67%
9912	台北市	中山區	短期	4,825	93,510	5.16%
9912	台北市	中正區	短期	2,417	51,294	4.71%
9912	台北市	內湖區	短期	2,864	86,362	3.32%
9912	台北市	文山區	短期	3,339	86,405	3.86%
9912	台北市	北投區	短期	2,991	78,357	3.82%
9912	台北市	松山區	短期	2,178	65,477	3.33%
9912	台北市	信義區	短期	2,510	75,160	3.34%
9912	台北市	南港區	短期	1,319	36,265	3.64%
9912	台北市	萬華區	短期	2,614	66,180	3.95%
9912	台北市			33,266	869,095	3.83%

資料來源：本研究整理

表 3-21 台北市 100 年各行政區短期低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	期間	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
10012	台北市	士林區	短期	2,985	90,956	3.28%
10012	台北市	大同區	短期	1,814	42,119	4.31%
10012	台北市	大安區	短期	3,352	97,235	3.45%
10012	台北市	中山區	短期	4,403	93,754	4.70%
10012	台北市	中正區	短期	2,189	50,559	4.33%
10012	台北市	內湖區	短期	2,807	87,282	3.22%
10012	台北市	文山區	短期	2,977	87,303	3.41%
10012	台北市	北投區	短期	3,006	78,618	3.82%
10012	台北市	松山區	短期	2,145	65,680	3.27%
10012	台北市	信義區	短期	2,154	75,035	2.87%
10012	台北市	南港區	短期	1,657	36,857	4.50%
10012	台北市	萬華區	短期	2,724	65,852	4.14%
10012	台北市			32,213	871,250	3.70%

資料來源：本研究整理

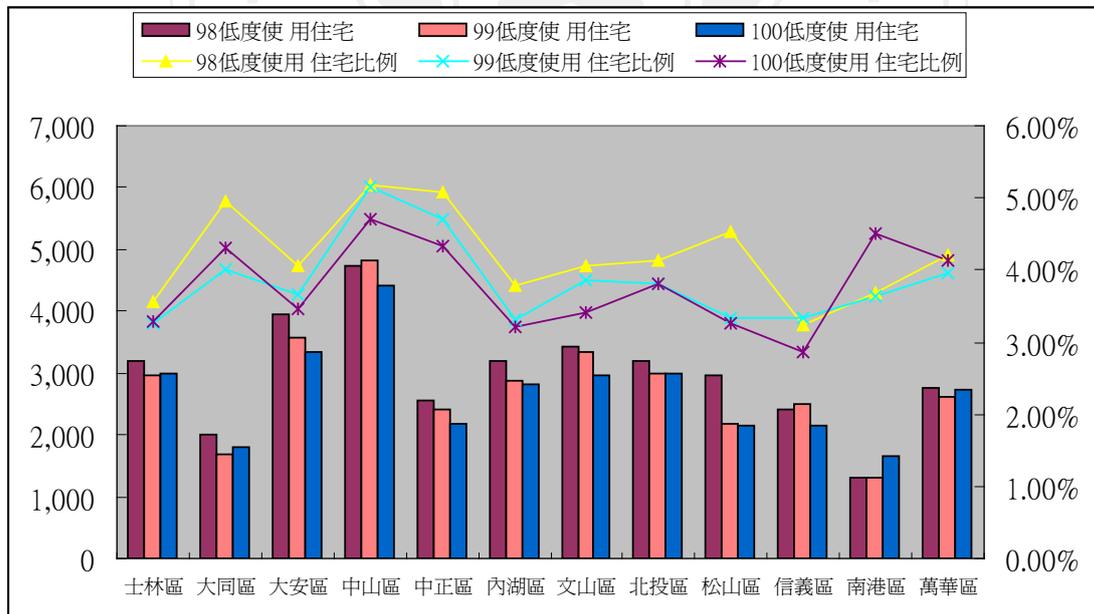


圖 3-12 台北市 98 至 100 年各行政區短期低度使用住宅一覽

表 3-22 新北市 98 年各行政區短期低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	期間	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
9812	新北市	八里區	短期	1,111	14,489	7.67%
9812	新北市	三芝區	短期	1,372	13,464	10.19%
9812	新北市	三重區	短期	5,996	144,823	4.14%
9812	新北市	三峽區	短期	3,441	41,023	8.39%
9812	新北市	土城區	短期	2,740	81,428	3.36%
9812	新北市	中和區	短期	6,023	156,954	3.84%
9812	新北市	五股區	短期	1,201	26,443	4.54%
9812	新北市	平溪區	短期	106	1,878	5.64%
9812	新北市	永和區	短期	2,543	86,281	2.95%
9812	新北市	石門區	短期	175	2,951	5.93%
9812	新北市	石碇區	短期	69	1,163	5.93%
9812	新北市	汐止區	短期	4,817	90,952	5.30%
9812	新北市	坪林區	短期	24	484	4.96%
9812	新北市	林口區	短期	2,587	32,533	7.95%
9812	新北市	板橋區	短期	6,968	192,601	3.62%
9812	新北市	金山區	短期	410	7,430	5.52%
9812	新北市	泰山區	短期	793	26,740	2.97%
9812	新北市	烏來區	短期	23	708	3.25%
9812	新北市	貢寮區	短期	116	3,288	3.53%
9812	新北市	淡水區	短期	6,742	79,358	8.50%
9812	新北市	深坑區	短期	378	9,142	4.13%
9812	新北市	新店區	短期	5,011	118,420	4.23%
9812	新北市	新莊區	短期	4,630	131,308	3.53%
9812	新北市	瑞芳區	短期	880	17,370	5.07%
9812	新北市	萬里區	短期	705	8,743	8.06%
9812	新北市	樹林區	短期	3,385	59,085	5.73%
9812	新北市	雙溪區	短期	201	3,117	6.45%
9812	新北市	蘆洲區	短期	1,740	64,619	2.69%
9812	新北市	鶯歌區	短期	1,460	28,589	5.11%
9812	新北市			65,647	1,445,384	4.54%

資料來源：本研究整理

表 3-23 新北市 99 年各行政區短期低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	期間	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
9912	新北市	八里區	短期	818	14,503	5.64%
9912	新北市	三芝區	短期	1,413	13,476	10.49%
9912	新北市	三重區	短期	5,553	146,763	3.78%
9912	新北市	三峽區	短期	2,225	41,394	5.38%
9912	新北市	土城區	短期	2,617	81,802	3.20%
9912	新北市	中和區	短期	4,731	158,322	2.99%
9912	新北市	五股區	短期	1,212	26,835	4.52%
9912	新北市	平溪區	短期	159	1,878	8.47%
9912	新北市	永和區	短期	2,923	87,278	3.35%
9912	新北市	石門區	短期	190	2,967	6.40%
9912	新北市	石碇區	短期	89	1,212	7.34%
9912	新北市	汐止區	短期	4,080	92,258	4.42%
9912	新北市	坪林區	短期	35	510	6.86%
9912	新北市	林口區	短期	2,429	34,397	7.06%
9912	新北市	板橋區	短期	5,284	195,552	2.70%
9912	新北市	金山區	短期	421	7,435	5.66%
9912	新北市	泰山區	短期	775	26,827	2.89%
9912	新北市	烏來區	短期	32	716	4.47%
9912	新北市	貢寮區	短期	147	3,297	4.46%
9912	新北市	淡水區	短期	5,734	83,144	6.90%
9912	新北市	深坑區	短期	318	9,385	3.39%
9912	新北市	新店區	短期	4,196	119,530	3.51%
9912	新北市	新莊區	短期	4,304	132,751	3.24%
9912	新北市	瑞芳區	短期	989	17,367	5.69%
9912	新北市	萬里區	短期	769	8,763	8.78%
9912	新北市	樹林區	短期	2,711	61,313	4.42%
9912	新北市	雙溪區	短期	241	3,114	7.74%
9912	新北市	蘆洲區	短期	1,607	65,194	2.46%
9912	新北市	鶯歌區	短期	1,098	28,814	3.81%
9912	新北市			57,100	1,466,797	3.89%

資料來源：本研究整理

表 3-24 新北市 100 年各行政區短期低度使用住宅一覽

年度	縣市	鄉鎮市區	期間	低度使用住宅	存量	低度使用住宅比例
10012	新北市	八里區	短期	931	14,771	6.30%
10012	新北市	三芝區	短期	1,454	13,470	10.79%
10012	新北市	三重區	短期	5,104	147,576	3.46%
10012	新北市	三峽區	短期	2,240	41,566	5.39%
10012	新北市	土城區	短期	2,284	82,002	2.79%
10012	新北市	中和區	短期	5,298	160,046	3.31%
10012	新北市	五股區	短期	882	26,852	3.28%
10012	新北市	平溪區	短期	165	1,791	9.21%
10012	新北市	永和區	短期	2,434	87,296	2.79%
10012	新北市	石門區	短期	244	2,964	8.23%
10012	新北市	石碇區	短期	73	1,251	5.84%
10012	新北市	汐止區	短期	3,647	92,534	3.94%
10012	新北市	坪林區	短期	45	576	7.81%
10012	新北市	林口區	短期	1,881	35,150	5.35%
10012	新北市	板橋區	短期	7,073	197,093	3.59%
10012	新北市	金山區	短期	482	7,413	6.50%
10012	新北市	泰山區	短期	680	26,516	2.56%
10012	新北市	烏來區	短期	31	760	4.08%
10012	新北市	貢寮區	短期	212	3,279	6.47%
10012	新北市	淡水區	短期	5,420	84,788	6.39%
10012	新北市	深坑區	短期	359	9,876	3.64%
10012	新北市	新店區	短期	3,846	120,348	3.20%
10012	新北市	新莊區	短期	4,548	134,172	3.39%
10012	新北市	瑞芳區	短期	1,292	17,166	7.53%
10012	新北市	萬里區	短期	825	8,761	9.42%
10012	新北市	樹林區	短期	2,298	62,230	3.69%
10012	新北市	雙溪區	短期	276	3,091	8.93%
10012	新北市	蘆洲區	短期	1,314	65,350	2.01%
10012	新北市	鶯歌區	短期	1,065	28,683	3.71%
10012	新北市			56,403	1,477,371	3.82%

資料來源：本研究整理

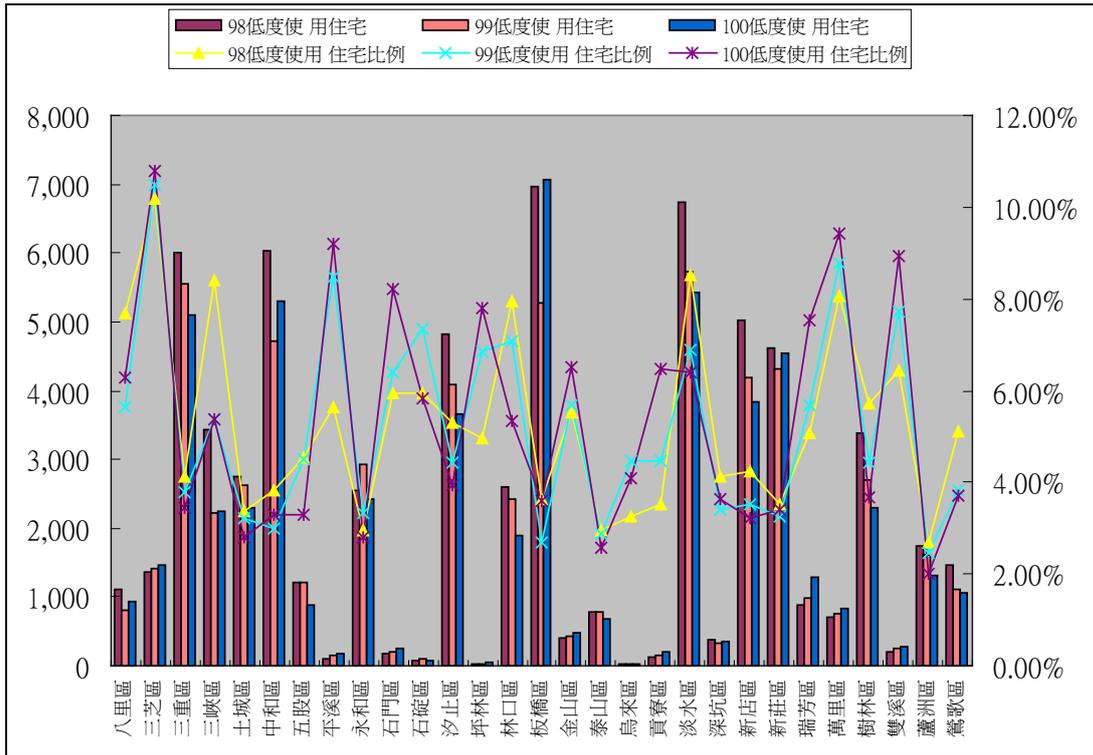


圖 3-13 新北市 100 年各行政區短期低度使用住宅一覽

第三節 研究設計---假說設計與研究預期

一、假說設計

由前一章的文獻回顧可得知，有關近期預期資本利得對空屋率有正面的影響與租金對空屋率有負面的影響的實證模型，其資料時間範圍為民國80年至90年。由於當時時空背景不同，房地產市場條件狀況也不同，而本研究進一步採用民國91年至100年的空屋資訊，更能反映出目前住宅市場情形。另外，由於目前研究空屋率分析大都以縣市為研究單位，導致研究範圍太廣，故本研究以台北市與新北市各行政區為研究單位，較能看出不同區位之投資性住宅空屋持有與房價、租金三者之關聯性。本研究主要建立三個假說，初步假說設計分述如下：

假說一：空屋率愈高會使得房價愈低。

由市場經濟供需法則來看，若空屋率愈高，代表住宅市場上房屋釋出的量體愈多，在供給大於需求的情況下房價應該會向下修正，故本研究預期空屋率對房價的影響為負。理論上，在租金與價格之為正比關係下，預期空屋率對房租的影響為負。

假說二：不同區位的短期空屋持有會因預期資本利增加而上升。

當房價上漲時，由於房屋持有成本也將跟著增加，原本投資住宅所有人會盡量加以利用，使空屋形成機率降低，惟短期預期利潤（預期資本利得）驟升，會使得所有權人產生賺取價差的投機心態，反而使得閒置以等待資本利得的短期空屋持有增加，故本研究預期資本利得對於短期空屋持有的影響為正，惟不同地區會因區位不同，使得影響空屋程度而有所不同。

假說三：不同區位的長期空屋持有會因租金增加而下降。

當租金上漲時，由於可獲得的租賃利益（租金）增加，投資住宅所有權人在有利可圖下將誘使房屋所有者將閒置空屋出租，使得此時期空屋持有下降，故本研究預期租金對於長期空屋持有的影響為負，惟不同地區會因區位不同，使得影響空屋影響有所不同。

二、研究預期

空屋資訊依據空屋特性區分為一般性空屋與投資性空屋，以下就不同空屋特性與租金、房價的相關性影響預期結果加以說明。其中就一般性空屋而言，在租金方面，若租金收益愈高持有者在有利可圖下會盡量加以出租利用，使得空屋形成機率降低，故租金與空屋的相關性預期為負相關，在房價方面，基於一般市場供給需求法則來看，在供給大於需求的情況下房價應該會向下修正，相反地若在需求大於供給的情況下則會導致房價上漲，故房價與空屋相關性預期亦為負相關。

針對投資性空屋而言，在租金方面，空屋也會因為租金收益愈高持有者在有利可圖下會積極出租利用，使得空屋形成機率降低，故租金與空屋的相關性預期為負相關，在房價方面，一般房價上漲時持有人會由於持有成本的增加而盡量加以利用，惟房價快速上漲造成預期利潤驟升，會使得持有人產生賺取價差的投機心態，反而短期間將房屋閒置不加以利用，造成空屋率增加，故房價與空屋的相關性預期為正相關。

將前述假說設計的預期空屋和與租金、房價相關性結果如下：

表3-25 預期空屋特性與租金、房價相關性

空屋特性	房價	租金
一般性---空屋	-	-
投資性---空屋	+	-

空屋資訊依據臺電用電類型區分為低度使用住宅、長期低度使用住宅、短期低度使用住宅三種空屋類型。此三種類型低度使用住宅其租金皆符合一般市場供給與需求法則，故其空屋與租金的預期符號皆為負。就空屋特性判斷，其中不動產投資分為短期投資與長期投資，其中不動產長期投資主要在收取租金報酬，故在此長期低度使用住宅即定位在長期收取租金收益，故判斷為投資性空屋，短期低度使用住宅的租金關係符合一般市場供給與需求法則，故判斷為一般性空屋，而低度使用住宅係指連續空置2個月以上的空屋，故此類空屋包含了短期（閒置一年以下的房屋）與長期低度使用住宅（閒置一年以上的房屋），故同時具有投資性與一般性空屋之特性。

低度使用住宅與長期低度使用住宅此與房價的預期符號皆符合一般市場供給與需求法則，其與房價的預期符號皆為負，故此二類之空屋特性皆判斷為一般性空屋，惟短期低度使用住宅定位在短期賺取價差，故其與房價的預期符號皆為正，

故判斷為投資性空屋。

將預期空屋資訊類型之空屋特性判斷如下表所列：

表3-26 預期空屋資訊類型之空屋特性

臺電用電 空屋類型	租金	空屋特性	房價	空屋特性
低度使用住宅	—	投資性/一般性	—	一般性
長期低度使用住宅	—	投資性	—	一般性
短期低度使用住宅	—	一般性	+	投資性



第四章 資料與實證結果分析

前面章節依據空屋特性區分，空屋資訊中依據持有期間長短區分，有分為短期性空屋與長期性空屋兩種類型。若是為了等待短期預期資本利得增加或長期租金上漲而閒置者為投資性空屋，相反地若是無投資因素而符合一般市場經濟供需法則而閒置者為一般性空屋。除了瞭解空屋分類外，為了更進一步分析空屋特性與房價、租金關係，本章共分為四小節，第一節利用「相關性分析」了解不同區域的房價及租金所呈現的空屋特性為何？透過「屬性資料交叉分析」了解不同區域中較容易形成的空屋類型為何？透過「地理資訊系統分析」了解不同區域房價與空屋的分布情形。第二節利用「向量自我迴歸模式與因果關係檢定」，以了解房價、租金與空屋率、其他總體經濟、金融因子間是否有領先、同步或落後情形。第三節則是將資料實證後所得的結果進行分析，第四節統整本章節作一小結。

第一節 資料分析

一、 相關性分析

(一) 針對不同行政區（區域資料）

將不同行政區，利用民國 98 年至 100 年期間每年房價對空屋資訊影響資料進行 Person 相關分析，分析結果如表 4-1 與 4-2 所列，其中長期低度使用住宅相關係數於台北市呈負向影響，符合一般性空屋；短期低度使用住宅相關係數於新北市 98 年度與 99 年度呈正向影響，符合投資性空屋，惟於 100 年影響較不顯著 (-0.07)，推論係為實施奢侈稅，造成交易量明顯萎縮，致台北市呈負向影響，投資性空屋預期較不明顯而符合一般市場經濟供需法則而閒置者之一般性空屋。

表 4-1 台北市不同行政區空屋資訊與住宅價格相關分析

期間/ 台北市	低度使 用住宅	低度使用 住宅比例	長期低度使 用住宅	長期低度使用 住宅比例	短期低 度使用住宅	短期低度 使用住宅比例
9812	0.04	-0.30	-0.13	-0.42	0.22	-0.02
9912	0.06	-0.41	-0.10	-0.41	0.22	-0.12
10012	-0.06	-0.45	-0.20	-0.53	0.11	-0.25

資料來源：本研究整理

表 4-2 新北市不同行政區空屋資訊與住宅價格相關分析

期間/ 新北市	低度使用住宅	低度使用住宅比例	長期低度使用住宅	長期低度使用住宅比例	短期低度使用住宅	短期低度使用住宅比例
9812	-0.24	0.13	-0.23	0.15	-0.16	0.13
9912	-0.20	0.30	-0.19	0.24	-0.20	0.30
10012	-0.20	-0.07	-0.24	-0.07	-0.20	-0.07

資料來源：本研究整理

(二) 針對不同時間 (季度資料)

針對不同時間民國 91 年第 1 季至 100 年第 4 季之全國、台北市與新北市的空屋率與房價、租金資料進行相關性分析，以了解不同季度屬性之空屋率受影響之程度，並分析房價與租金變數對空屋率之影響。

將季度之房價與租金對空屋率房價影響資料分析結果如表 4-3 所列，其中在全國部分，空屋率對房價呈現正向影響，係符合投資性空屋，惟空屋率對於租金亦呈正向影響，不符合投資性空屋。在台北市的部分，空屋率對房價於皆呈正向影響，係符合投資性空屋，空屋率對於租金呈正向影響，不符合投資性空屋。在新北市的部分，空屋率對於房價呈現正向影響，空屋率對於租金則呈負向影響，兩者皆符合投資性空屋。

表 4-3 全國、台北市與新北市季度資料相關係數分析

	全國空屋率	台北市空屋率	新北市空屋率
房價	+0.19	+0.15	+0.04
租金	+0.28	+0.03	-0.13
備註	僅房價符合投資性空屋預期	僅房價符合投資性空屋預期	兩者皆符合投資性空屋預期

資料來源：本研究整理

二、 屬性資料交叉分析

本節針對「100 年底度使用住宅屬性資料」之空屋資訊，選取全國、台北市與新北市為研究範圍，進行區域空屋資訊與屬性資料交叉分析，並將部分資料更細分至台北市 12 個行政區與新北市 29 個行政區為屬性資料分析細分表格如附錄一，空屋資訊之全國、台北市與新北市之區域與屬性資料交叉分析如下：

1. 建築構造

由表 4-4 數據中可得知全國、台北市、新北市皆以木竹土石造及鋼鐵造之低度使用住宅比例最高，全國、台北市、新北市皆以鋼筋或鋼骨造低度使用住宅比例最低。

表 4-4 區域低度使用住宅與建築構造屬性資料交叉分析

時間	區域	建築構造屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	全國	木竹土石造	640,926	114,758	17.91%
10012	全國	加強磚造	1,748,639	174,790	10.00%
10012	全國	鋼筋或鋼骨造	5,574,048	529,972	9.51%
10012	全國	鋼鐵造	42,512	7,432	17.48%
10012	全國	小計	8,006,125	826,952	10.33%
10012	台北市	木竹土石造	18,272	2,641	14.45%
10012	台北市	加強磚造	81,379	6,633	8.15%
10012	台北市	鋼筋或鋼骨造	771,157	59,059	7.66%
10012	台北市	鋼鐵造	442	72	16.29%
10012	台北市	小計	871,250	68,405	7.85%
10012	新北市	木竹土石造	33,425	6,280	18.79%
10012	新北市	加強磚造	109,682	11,250	10.26%
10012	新北市	鋼筋或鋼骨造	1,332,792	107,396	8.06%
10012	新北市	鋼鐵造	1,472	238	16.17%
10012	新北市	小計	1,477,371	125,165	8.47%

資料來源：本研究整理

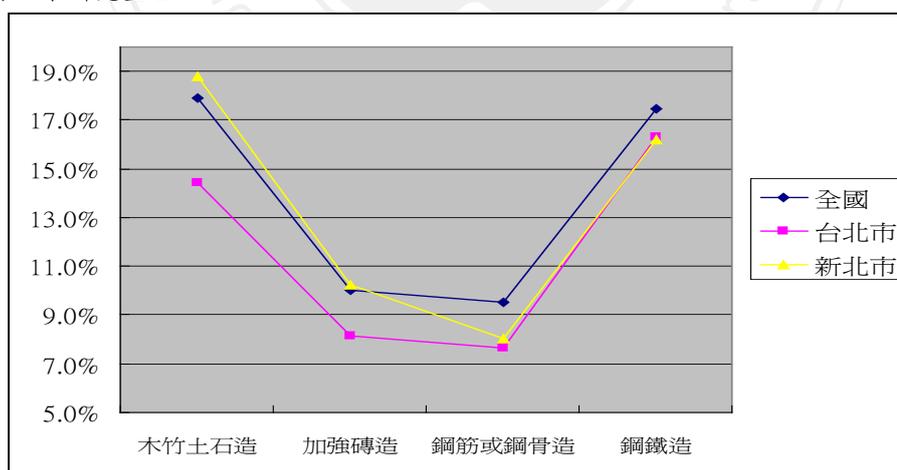


圖 4-1 區域低度使用住宅與建築構造屬性資料交叉分析 (建築構造)

2. 總樓層

由表 4-5 數據中可得知全國、台北市、新北市在總樓層的低度使用住宅比例皆以總樓層 3 樓以下及 13 樓以上之低度使用住宅比例明顯較高，全國、台北市、新北市皆以 4、5 樓低度使用住宅比例最低。

表 4-5 區域低度使用住宅與總樓層屬性資料交叉分析

時間	區域	樓層屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	全國	3 樓以下	3,471,441	387,354	11.16%
10012	全國	4-5 樓	2,111,354	182,224	8.63%
10012	全國	6-12 樓	1,384,813	142,629	10.30%
10012	全國	13 樓以上	1,038,518	114,745	11.05%
10012	全國	小計	8,006,125	826,952	10.33%
10012	台北市	3 樓以下	71,955	7,377	10.25%
10012	台北市	4-5 樓	401,595	24,417	6.08%
10012	台北市	6-12 樓	283,107	23,911	8.45%
10012	台北市	13 樓以上	114,593	12,701	11.08%
10012	台北市	小計	871,250	68,405	7.85%
10012	新北市	3 樓以下	427,573	37,337	8.73%
10012	新北市	4-5 樓	350,507	24,285	6.93%
10012	新北市	6-12 樓	354,632	25,814	7.28%
10012	新北市	13 樓以上	344,659	37,729	10.95%
10012	新北市	小計	1,477,371	125,165	8.47%

資料來源：本研究整理

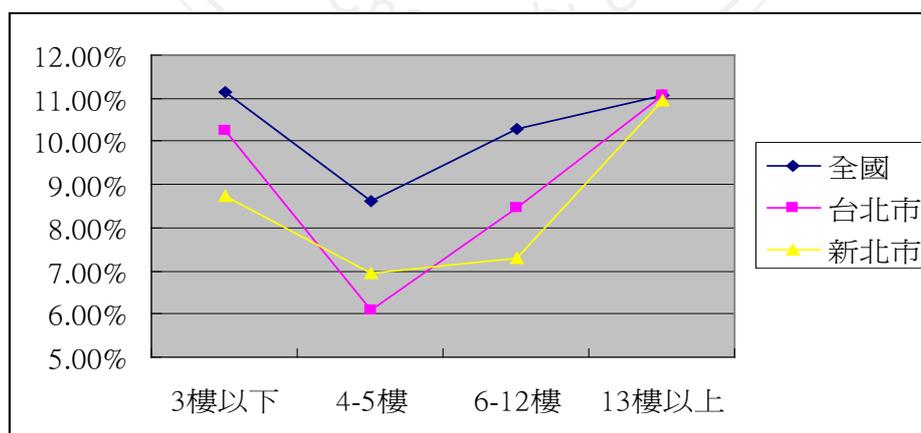


圖 4-2 區域低度使用住宅與建築構造屬性資料交叉分析 (樓層)

3. 總面積

由表 4-6 可得知全國的數據中面積愈低其低度使用住宅比例越高，又以 20 坪以下的低度使用住宅比例最高，以 100 坪以上的低度使用住宅比例最低，惟比較特別的是台北市與新北市除了分布在 20 坪以下低度使用住宅比例明顯較高外，100 坪以上之低度使用住宅比例明顯較高，顯示確實符合近年來炒作豪宅欲賺取價差而閒置事宜。

表 4-6 區域低度使用住宅與總面積屬性資料交叉分析

時間	縣市	坪數屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	全國	20 坪以下	1,162,986	207,110	17.81%
10012	全國	21-40 坪	3,789,259	354,978	9.37%
10012	全國	41-60 坪	1,862,456	165,872	8.91%
10012	全國	61-100 坪	972,881	82,095	8.44%
10012	全國	100 坪以上	218,543	16,897	7.73%
10012	全國	小計	8,006,125	826,952	10.33%
10012	台北市	20 坪以下	191,532	24,861	12.98%
10012	台北市	21-40 坪	558,431	33,246	5.95%
10012	台北市	41-60 坪	94,683	7,689	8.12%
10012	台北市	61-100 坪	22,624	2,099	9.28%
10012	台北市	100 坪以上	3,980	510	12.81%
10012	台北市	小計	871,250	68,405	7.85%
10012	新北市	20 坪以下	301,797	39,488	13.08%
10012	新北市	21-40 坪	978,145	66,118	6.76%
10012	新北市	41-60 坪	142,792	13,070	9.15%
10012	新北市	61-100 坪	44,124	5,074	11.50%
10012	新北市	100 坪以上	10,513	1,415	13.46%
10012	新北市	小計	1,477,371	125,165	8.47%

資料來源：本研究整理

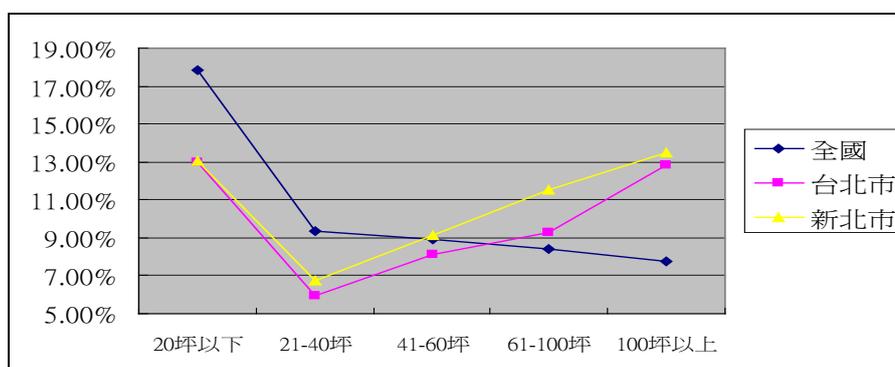


圖 4-3 區域低度使用住宅與建築構造屬性資料交叉分析 (總面積)

4. 屋齡

由表 4-7 可得知全國數據中以 3 年內住宅及 51 年以上之低度使用比例最高，尤其以 3 年內住宅最為嚴重。台北市與新北市屋齡在 3 年內住宅的低度使用狀況最為嚴重，台北市比例高達 31.19%，新北市則為 26.19%，表示台北市與新北市的新建住宅有較高的比例是空置，然此二區房價近年來居高不下，在持有成本增加持有者卻不積極利用的情況下，顯示持有者係以出售賺取價差為目的的投資需求者較多。其次嚴重則為 51 年以上屋齡之低度使用住宅，台北市為 13.27%，新北市為 18.11%，此部分空屋即是超過建物耐用年限的有效性空屋，而此部分空屋期待透過都市更新方式重新賦予建築物價值。

表 4-7 區域低度使用住宅與屋齡屬性資料交叉分析

時間	縣市	屋齡 屬性	住宅 存量	低度使 用住宅	比率
10012	全國	3 年內中古屋	312,281	77,192	24.72%
10012	全國	3-10 年中古屋	894,983	62,581	6.99%
10012	全國	11-20 年中古屋	2,392,724	222,662	9.31%
10012	全國	21-35 年中古屋	2,988,390	279,620	9.36%
10012	全國	36-50 年中古屋	1,100,164	130,420	11.85%
10012	全國	51 年以上中古屋	317,584	54,477	17.15%
10012	全國	小計	8,006,125	826,952	10.33%
10012	台北市	3 年內中古屋	36,725	11,456	31.19%
10012	台北市	3-10 年中古屋	66,428	5,356	8.06%
10012	台北市	11-20 年中古屋	111,794	7,898	7.06%
10012	台北市	21-35 年中古屋	433,360	26,344	6.08%
10012	台北市	36-50 年中古屋	204,286	14,876	7.28%
10012	台北市	51 年以上中古屋	18,656	2,475	13.27%
10012	台北市	小計	871,250	68,405	7.85%
10012	新北市	3 年內中古屋	90,616	23,730	26.19%
10012	新北市	3-10 年中古屋	155,168	10,396	6.70%
10012	新北市	11-20 年中古屋	481,655	35,313	7.33%
10012	新北市	21-35 年中古屋	552,592	37,195	6.73%
10012	新北市	36-50 年中古屋	176,506	14,757	8.36%
10012	新北市	51 年以上中古屋	20,834	3,774	18.11%
10012	新北市	小計	1,477,371	125,165	8.47%

資料來源：本研究整理

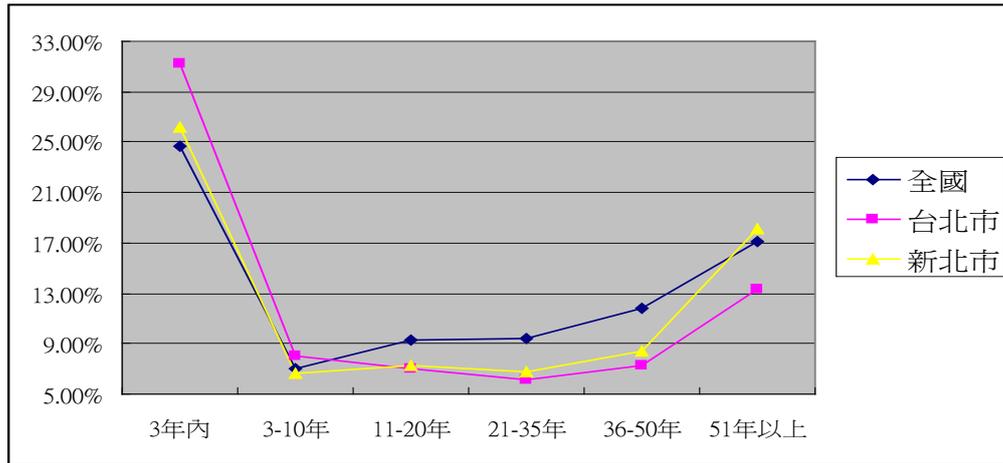


圖 4-4 區域低度使用住宅與建築構造屬性資料交叉分析 (屋齡)

三、地理資訊系統 (GIS) 空間分布分析

利用台北市與新北市 98 年至 100 年短期低度使用住宅資料與該期間房價資料，透過地理資訊系統分析兩者空間分布情形行如下圖所示：

- (一) 在台北市部分，其中房價以紅色系表示，顏色愈深表示房價愈高，低度使用住宅比例大小以圓圈表示，圓圈愈大表示低度使用住宅比例愈大。由圖 4-5 中可得知台北市 98 年房價最高的大安區低度使用住宅比例顯示較低，推論係因房屋所有人因持有成本較高會盡量加以利用，使低度使用住宅形成機率降低，而低度使用住宅比例最高的大同區則顯示房價最低，顯示房屋所有人因持有成本較低可能會閒置不用，符合市場經濟供需法則。整體而言，由 98 至 100 年台北市房價與空屋率分布情形顯示房價愈低(顏色愈淺)，空屋率越大(圓圈愈大)。另外，由空間分布上可看出離市中心愈近，低度使用住宅比例愈小，離市中心愈遠，低度使用住宅比例愈大。
- (二) 在新北市部分其中房價以紫色系與藍色系表示(因部分行政區無房價資料故以白色系表示)，其中紫色表示房價較高，藍色表示房價較低，低度使用住宅比例大小以三角形表示，三角形愈大表示低度使用住宅比例愈大。圖 4-8 中可看出新北市的空間分布亦是以離台北市的市中心愈近，低度使用住宅比例愈小，離台北市的市中心愈遠，低度使用住宅比例愈大。其中新北市 98 年房價最高的永和區與新店區低度使用住宅比例顯示較低，惟林口區這 3 年來房價有可能係由於推案集中在新成屋，導致房價明顯較其他區域行情高，與一般房屋價格等位概念較有出入較屬特別。

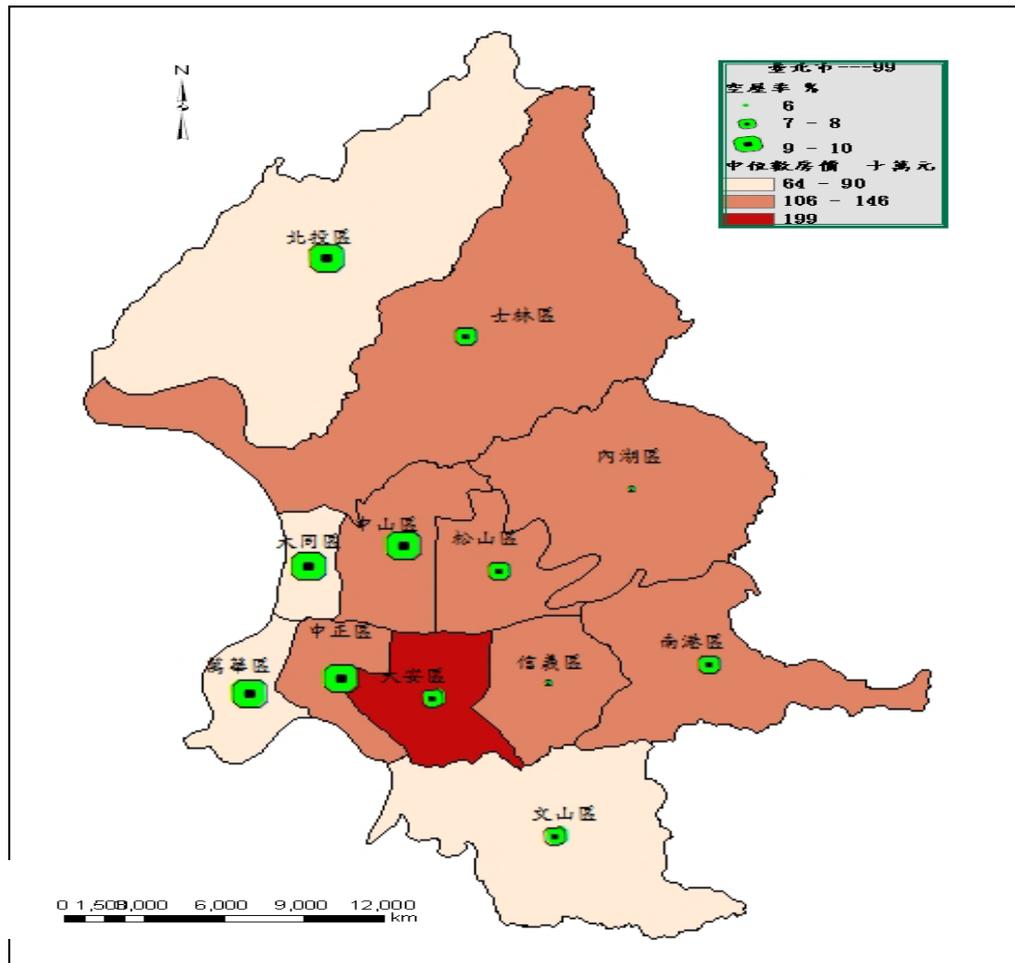


圖 4-7 台北市 100 年房價與空屋量分布情形

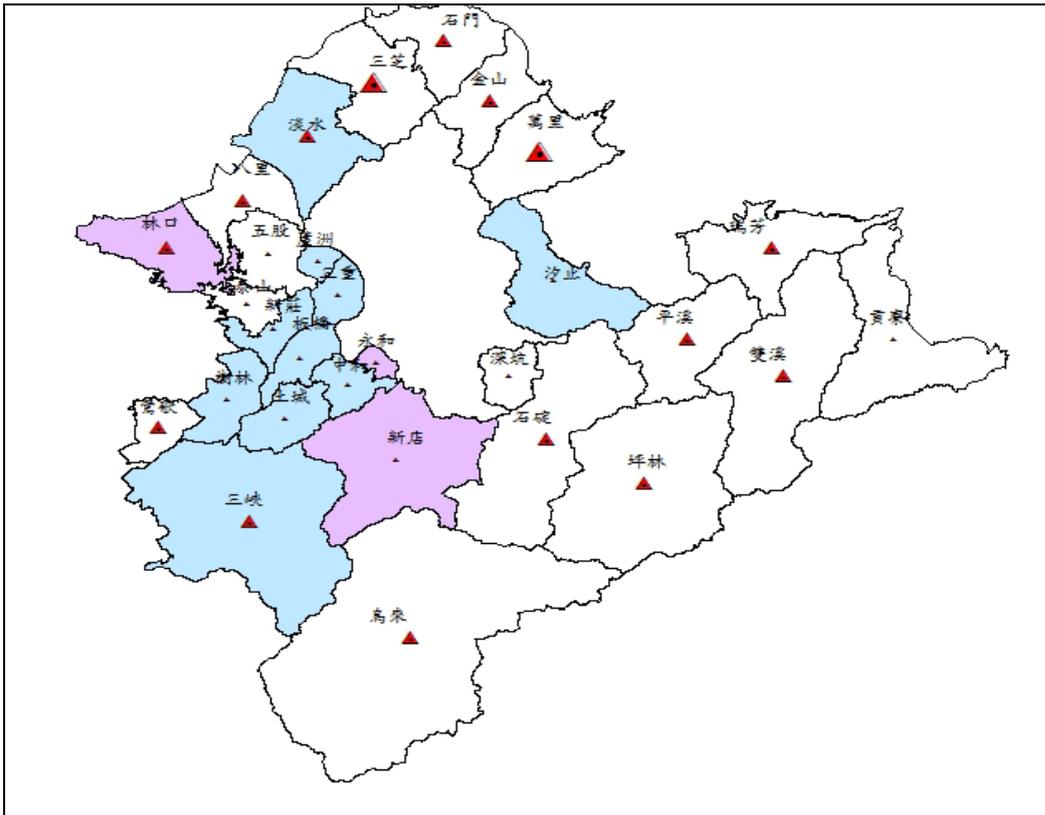


圖 4-8 新北市 98 年房價與空屋率分布情形

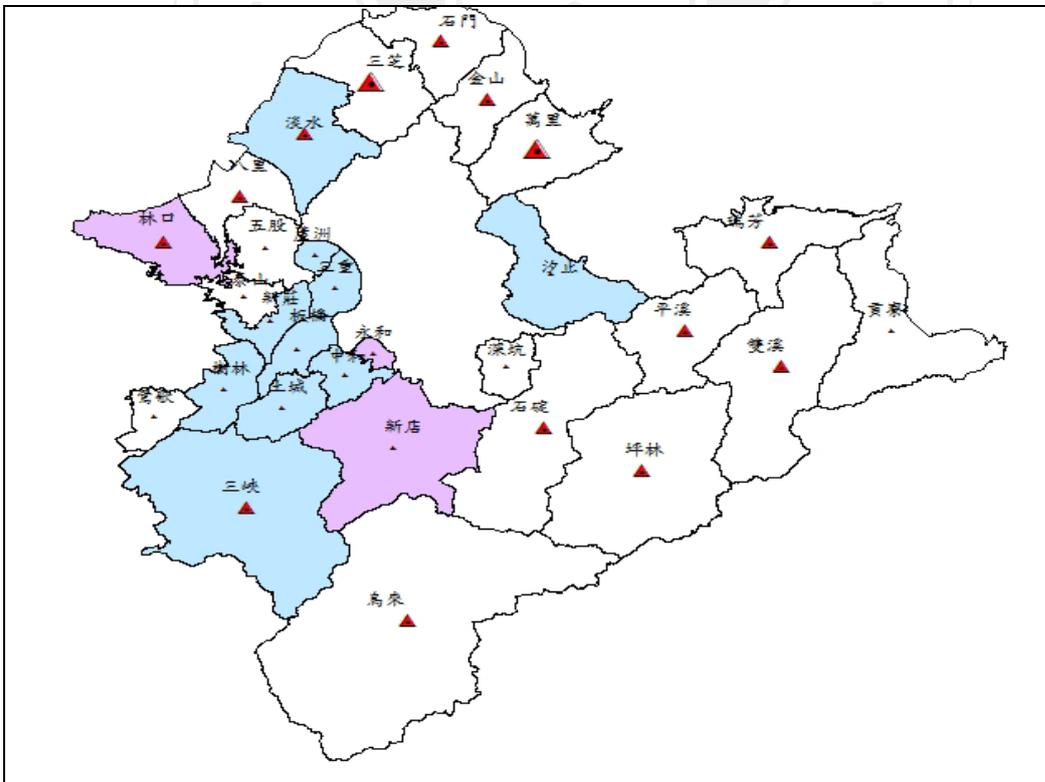


圖 4-9 新北市 99 年房價與空屋率分布情形

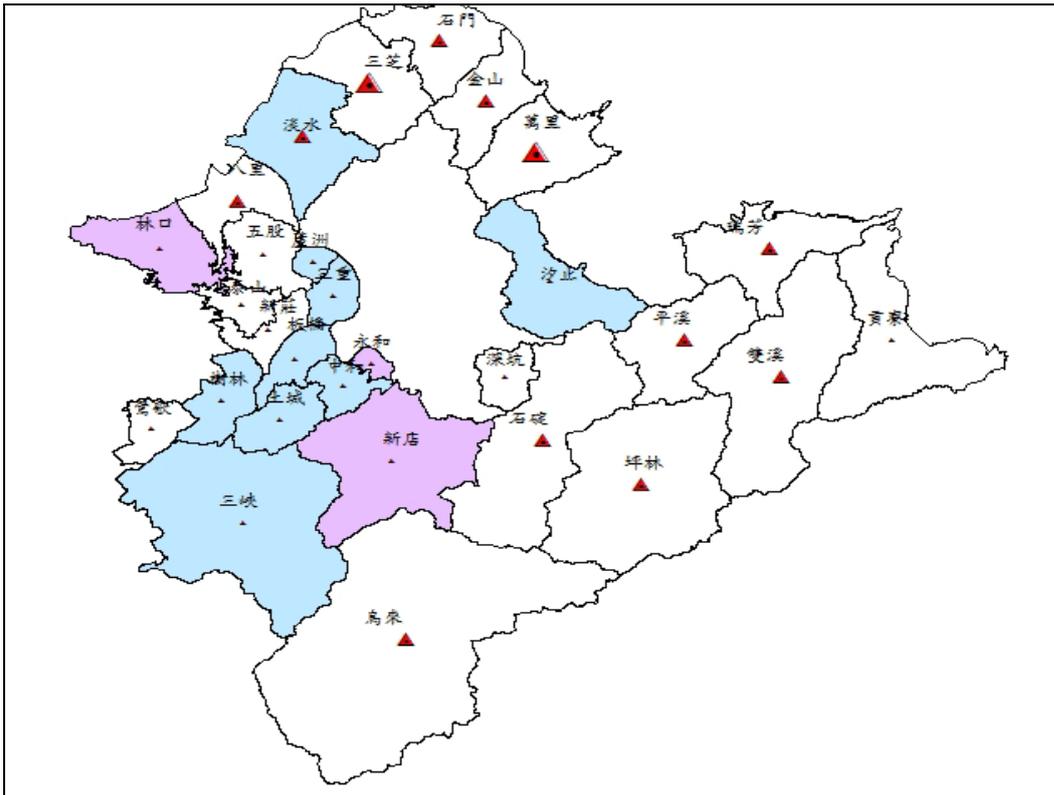


圖 4-10 新北市 100 年房價與空屋率分布情形



第二節 實證模型之建立

1. 資料來源

透過本研究第 2 章第 3 節文獻回顧關於影響房價因素，歸納出影響房價相關因素，並進一步篩選租金、房價與空屋率互動關係模型建立之影響因素內容如下：

表 4-8 本研究影響因素項目資料內容及來源

影響因素項目	內容
總體經濟變數	加權股價指數、五大行庫平均房貸利率、貨幣供給額年增率(M1b)、貨幣供給額年增率(M2)、購置住宅貸款餘額、建築融資貸款餘額、失業率、經濟成長率
房地產市場變數	空屋率、租金、租金波動率、所得、房價、房價波動率

資料來源：本研究整理

2. 影響因素項目代號一覽表

本研究整理租金、房價與空屋率互動關係影響因素，由總體經濟變數中，經挑選最適且具代表性變數與互動影響因素，最後選擇五大行庫平均房貸利率、貨幣供給額年增率(M2)兩大變數，以及影響房價因素如空屋率、租金、租金波動。不但針對房價及房價影響因素，並有對其房價波動程度之影響作分析。整理互動影響因素項目代號如下表。

表 4-9 互動影響因素項目代號一覽表

項目	全國	台北市	新北市
五大行庫平均房貸利率	X2		
貨幣供給額年增率(M2)	X4		
空屋率	X26	X21	X22
房價	x35	x30	x31
房價波動	x351	x301	x311
房屋租金指數	x42	x43	x44
房屋租金指數 %	x421	x431	x441

3. 互動影響因素分析

為了解租金、房價與空屋率互動關係，利用自我相關分析、時間數列分析方法之單根檢定、因果關係檢定(VAR Granger Causality)及衝擊分析，利用向量自我迴歸模式 (VAR) 進行實證，以便比較客觀的獲得這些變數其中的落後期數及了解變數間是否為雙、單向及領先、同步、落後情形，其影響程度大小狀況，以釐清各變數

之間的關係。

一、向量自我迴歸模式 (VAR) 的設定與變數的說明

(一) 單根檢定--- ADF test (Augmented Dickey and Fuller, ADF)

整理互動影響因素，本文由表 4-8 篩選出共 7 項互動影響因素（見表 4-9）。在建立因果關係檢定(VAR Granger Causality)模型前，必需先對資料進行單根檢定，先判斷各自變數時間數列是否存在單根，並找出是否有時間領先落後及因果關係。

由於 DF test 誤差項可能有自我相關，影響檢測能力，故有 ADF test(Augmented Dickey and Fuller(1979))誕生，透過在式子右方加入落後應變數，以消除誤差項之自我相關。

(1) 不含截距項與時間趨勢(NONE)

$$\Delta y_t = \beta_1 y_{t-1} + \sum_{i=1}^p \alpha_i \Delta y_i + \varepsilon_t \quad \text{-----}(1)$$

$$H_0 : \beta_1 = 0$$

(2) 含截距項(Intercept)

$$\Delta y_t = \beta_0 + \beta_1 y_{t-1} + \sum_{i=1}^p \alpha_i \Delta y_i + \varepsilon_t \quad \text{-----}(2)$$

$$H_0 : \beta_1 = 0, \beta_0 = 0$$

(3) 含截距項與時間趨勢(Trend and Intercept)

$$\Delta y_t = \beta_0 + \theta t + \beta_1 y_{t-1} + \sum_{i=1}^p \alpha_i \Delta y_i + \varepsilon_t \quad \text{-----}(3)$$

$$H_0 : \beta_1 = 0, \theta = 0, \beta_0 = 0$$

當虛無假設被拒絕時，則證明資料沒有單根。

(二) 單根檢定結果

將加權股價指數、五大行庫平均房貸利率、貨幣供給額年增率(M1b)、貨幣供給額年增率、購置住宅貸款餘額、建築融資貸款餘額、失業率、經濟成長率等八項總體經濟變數擇選出五大行庫平均房貸利率、貨幣供給額年增率(M2)兩項最具代表及影響之變數。

本研究以五大行庫平均房貸利率、貨幣供給額年增率(M2)、空屋率、房價、房價波動、房屋租金指數及房屋租金指數(%)做為實證的變數，將這些變數納入實證模式中，則建立本研究實證所需的向量自我迴歸模式。單根檢定檢驗結果中，T = Trend and Intercept(代表單根檢定之模型中含截距項與時間趨勢項)，I = Intercept(代表單根檢定之模型中模型中僅含截距項)，N = None(代表單根檢定之模型中不含截距項與時間趨勢)；(0) 無 Lag(代表單根檢定之模型中不含遲延項變數)，(1) Lag 一期(代表單

根檢定之模型中含遲延項變數一期)，(2) Lag 二期(代表單根檢定之模型中含遲延項變數二期)，單根檢定結果整理如下表。

表 4-10 單根檢定

縣市	項目	代號	DF 檢定
全國	五大行庫平均房貸利率	X2	T(0)
	貨幣供給額年增率(M2)	X4	I(0)
全國	空屋率	X26	T(2)
	房價	x35	T(0)
	房價波動	x351	T(0)
	房屋租金指數	x42	T(0)
	房屋租金指數 %	x421	N(0)
台北市	空屋率	X21	I(0)
	房價	x30	T(1)
	房價波動	x301	T(0)
	房屋租金指數	x43	T(1)
	房屋租金指數 %	x431	T(0)
新北市	空屋率	X22	T(0)
	房價	x31	T(1)
	房價波動	x311	T(0)
	房屋租金指數	x44	T(1)
	房屋租金指數 %	x441	T(0)

資料來源：本研究整理

以上檢定統計量顯示這些總體及金融變數，在原始時間數列檢定統計後，無法顯著拒絕單根的虛無假設，但藉由差分後，則所有的變數均拒絕含有單根的虛無假設，即這些變數已達成定態的時間數列，可進行因果關係檢定(VAR Granger Causality)模型建立。

三、 向量自我迴歸模式與因果關係檢定模型建立

向量自我迴歸模式 (Vector AutoRegression, VAR) 模型描述在同一樣本期間內的 n 個變量 (內生變量) 可以作為它們過去值的線性函數。一個 $VAR(p)$ 模型可以寫成為：

$$y_t = c + A_1 y_{t-1} + A_2 y_{t-2} + \cdots + A_p y_{t-p} + e_t, \quad \text{-----}(4)$$

其中： y 可以是多個變數之向量，以了解多個變數互動關係； c 是 $n \times 1$ 常數向量， A_i 是 $n \times n$ 矩陣。 e_t 是 $n \times 1$ 誤差向量，滿足：

1. $E(e_t) = 0$ —誤差項的均值為 0

2. $E(e_t e_t') = \Omega$ —誤差項的協方差矩陣為 Ω (一個 $n \times n$ 正定矩陣)

3. $E(e_t e_{t-k}') = 0$ (對於所有不為 0 的 k 都滿足)—誤差項不存在自相關

向量自我迴歸模式與因果關係檢定 (Granger Causality) 模型建立將模型分組討論如下：

(一) 模型分組討論

本研究依空屋率對房價、房租影響評估兩大主題，亦即空屋率、總體經濟與金融市場變數與房價(房租)關係分析將分成各 2 組模型分別來討論對房價(房租)、房價(房租)波動之影響進行分析：

模型 1/模型 3：空屋率、總體經濟和金融市場對房價(房租)影響

使用變數：房價/前期房價、租金指數(台北市及新北市)/前期房租、空屋率、五大行庫貸款利率、貸款供給額年增率。

模型 2/模型 4：空屋率、總體經濟和金融市場對房價(房租)波動影響

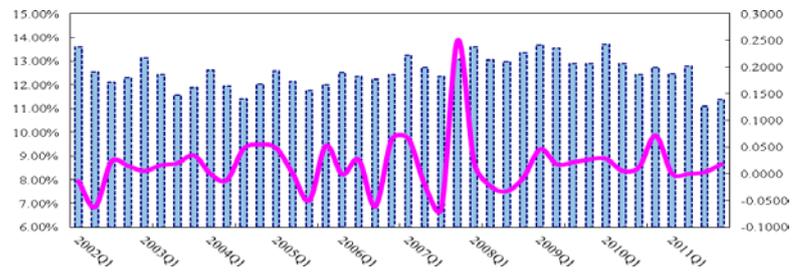
使用變數：房價波動、租金指數波動(台北市及新北市)、空屋率、五大行庫貸款利率、貸款供給額年增率。

台北市、新北市及全國空屋率對房價(房租)或波動趨勢圖如下：

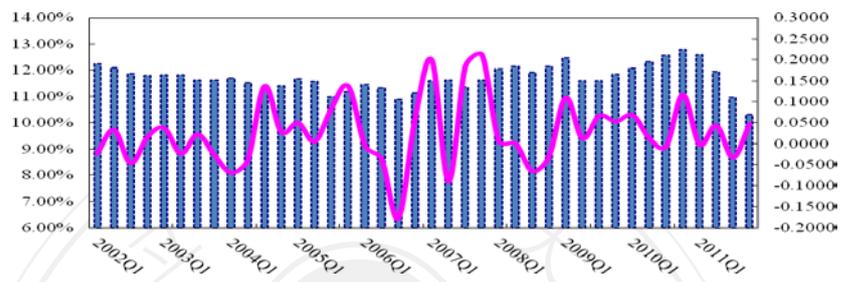


圖 4-11 台北市、新北市及全國空屋率對房價趨勢圖

全國



台北市



新北市

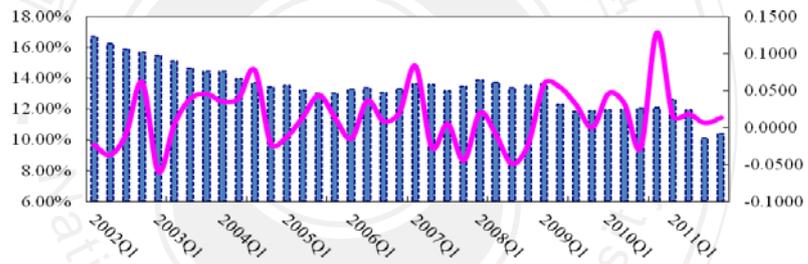
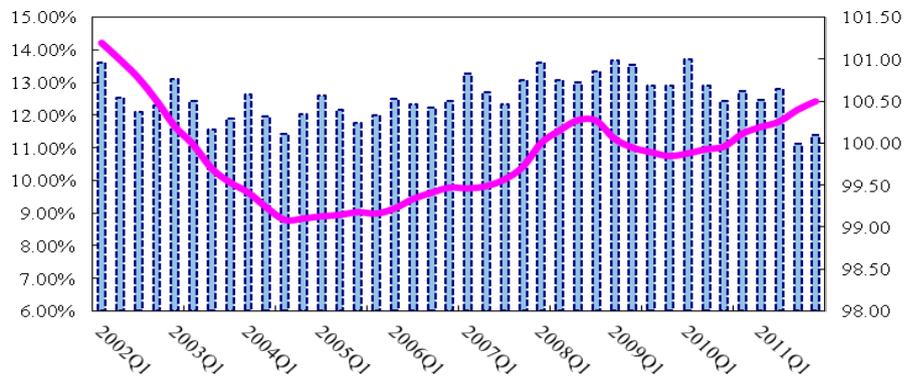
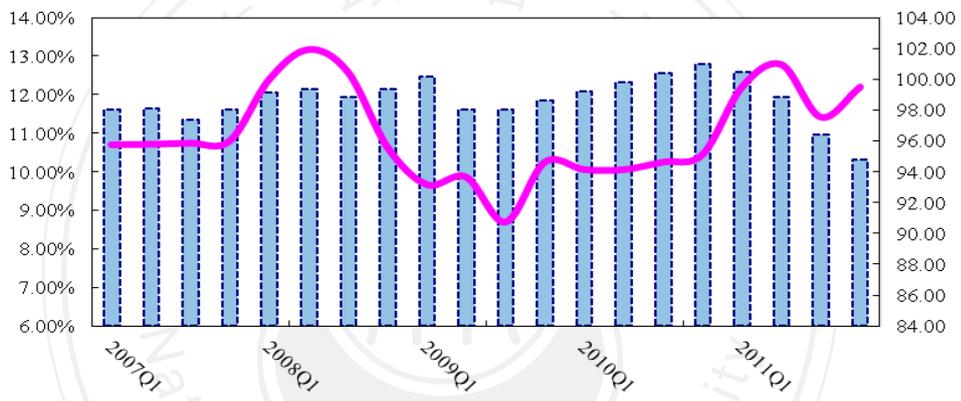


圖 4-12 台北市、新北市及全國空屋率對房價波動趨勢圖

全國



台北市



新北市

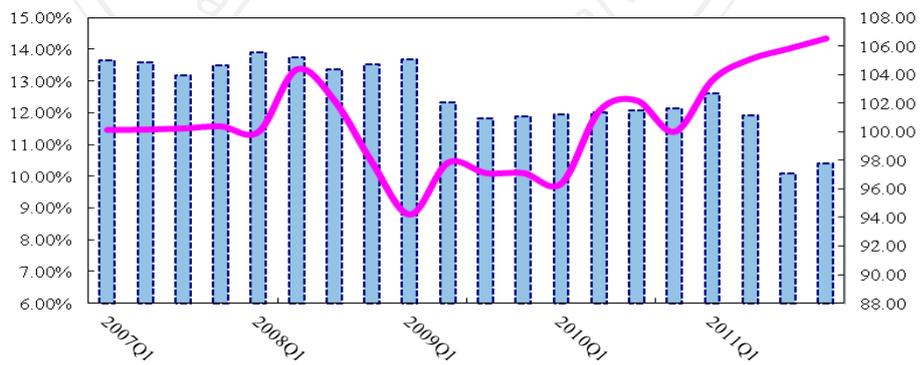
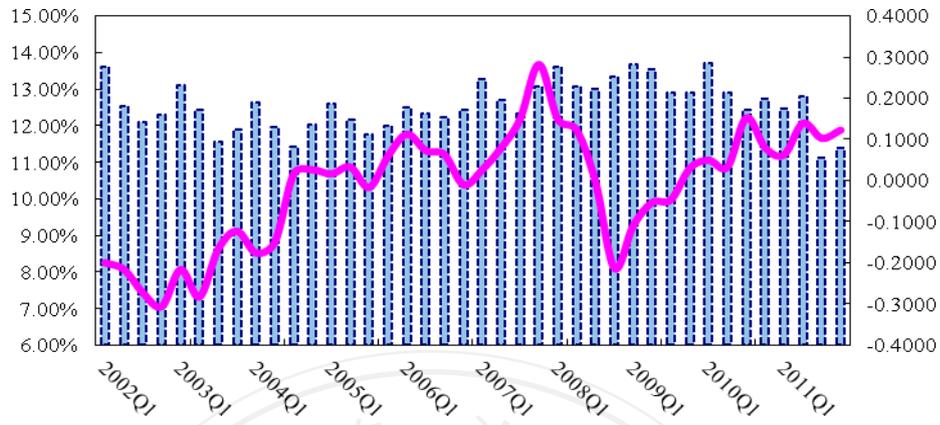
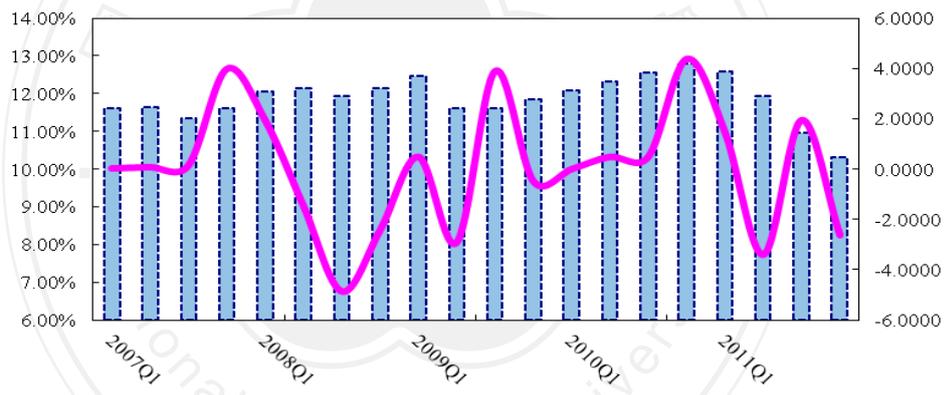


圖 4-13 台北市、新北市及全國空屋率對房租趨勢圖

全國



台北市



新北市

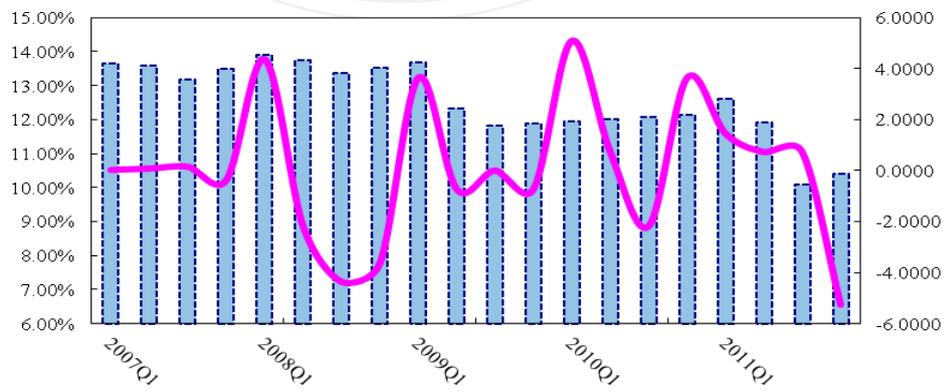


圖 4-14 台北市、新北市及全國空屋率對房租波動趨勢圖

台北市、新北市及全國分組模型如下表 4-11：

表 4-11 VAR 與因果關係檢定模型分組

縣市	模型 (組)	對應 變數	前期 房價	前期 租金	前期 空屋率	前期 五大行庫 貸款利率	前期 貨幣供給 額年增率
全國(A)	1	X35	X35	X42	DDX26	X2	X4
	2	X351	X351	X421	DDX26	X2	X4
	3	X42	X35	X42	DDX26	X2	X4
	4	X421	X351	X421	DDX26	X2	X4
台北市 (B)	1	DX30	DX30	X43	X21	X2	X4
	2	X301	X301	X431	X21	X2	X4
	3	X43	DX30	X43	X21	X2	X4
	4	X431	X301	X431	X21	X2	X4
新北市 (C)	1	DX31	DX31	X44	X22	X2	X4
	2	X311	X311	X441	X22	X2	X4
	3	X44	DX31	X44	X22	X2	X4
	4	X441	X311	X441	X22	X2	X4

註：D表示VAR之模型中含一次差分變數，DD表示VAR之模型中含二次差分變數。
變數說明表請參見表4-10。

第三節 實證結果分析

一、各模型選取因素VAR模型之Granger因果關係檢定結果

上述是將選定的影響因素，其落後期數為2之VAR模型經由診斷結果，均通過穩定模型檢定，將各縣市分組VAR模型，透過Granger因果關係之檢定結果分析如下：

表 4-12 分組因素 VAR 模型之 Granger 因果關係檢定結果

模型	因素	縣市	前期 房價	前期 空屋率	前期 租金	前期 五大行庫 貸款利率	前期 貨幣供給 額年增率
1	房價	全國	---	---	---	---	---
		台北市	***	---	---	---	---
		新北市	***	***	---	**	---
模型	因素	縣市	前期 房價 波動	前期 空屋率	前期 租金	前期 五大行庫 貸款利率	前期 貨幣供給 額年增率
2	房價波動	全國	---	---	---	---	---
		台北市	---	---	---	---	---
		新北市	---	*	---	---	---
模型	因素	縣市	前期 房價	前期 空屋率	前期 租金	前期 五大行庫 貸款利率	前期 貨幣供給 額年增率
3	租金	全國	---	---	---	---	---
		台北市	---	***	**	*	---
		新北市	***	*	---	---	---
模型	因素	縣市	前期 房價	前期 空屋率	前期 租金 波動	前期 五大行庫 貸款利率	前期 貨幣供給 額年增率
4	租金波動	全國	---	---	**	***	---
		台北市	---	---	---	---	*
		新北市	---	**	---	---	---

註：“*、**、***”表示參數值在 $\alpha=10\%$ 、 5% 、 1% 之顯著水準，---表示不顯著。

在房價方面，前期房價對於台北市與新北市皆有影響，對於全國沒有影響。總

體經濟變數僅對新北市有影響。在房價波動率方面，前期空屋率僅對新北市有影響，對於台北市與全國沒有影響。在租金方面，前期房價對台北市與新北市有影響，前期租金僅對新北市有影響，總體經濟變數僅對台北市有影響。在租金波動方面，前期空屋率僅對新北市有影響，總體經濟變數對於全國與台北市有影響。

二、各模型選取變數其對應因素為領先、同步及落後關係

1. 模型1：

空屋率對於新北市房價有重要領先影響因素。總體經濟變數對於新北市房價有重要領先影響因素。

2. 模型2：

空屋率對於新北市的房價波動率有重要領先影響因素。

表 4-13 分組互動影響因素為領先、同步及落後關係

模型	因素	縣市	房價	空屋率	租金	五大行庫 貸款利率	貨幣供給 額年增率
1	房價	全國	---	---	---	---	---
		台北市	領先	---	---	---	---
		新北市	領先	領先	---	領先	---
模型	因素	縣市	房價	空屋率	租金	五大行庫 貸款利率	貨幣供給 額年增率
2	房價波動	全國	---	---	---	---	---
		台北市	---	---	---	---	---
		新北市	---	領先	---	---	---
模型	因素	縣市	房價	空屋率	租金	五大行庫 貸款利率	貨幣供給 額年增率
3	租金	全國	---	---	---	---	---
		台北市	---	領先	領先	領先	---
		新北市	領先	領先	---	---	---
模型	因素	縣市	房價	空屋率	租金	五大行庫 貸款利率	貨幣供給 額年增率
4	租金波動	全國	---	---	領先	領先	---
		台北市	---	---	---	---	領先
		新北市	---	領先	---	---	---

3. 模型3：

房價對於新北市租金有重要領先影響因素。空屋率對於台北市與新北市的租金有重要領先影響因素。總體經濟變數對於台北市租金有重要領先影響因素。

4. 模型4：

空屋率對於新北市的租金波動率有重要領先影響因素。總體經濟變數對於全國與台北市的租金波動率有重要領先影響因素。

本研究以總體經濟和房地產市場均衡狀況作為理論模型基礎，藉由因果關係檢定與分析的實證內容，得知總體因素中，五大行庫貸款利率與空屋率對新北市房價有重要領先影響因素，除此之外空屋率對新北市房價波動、租金與租金波動皆有重要領先影響因素。

三、各模型分組VAR模型衝擊反應函數正負向關係圖型參考

時間序列受到衝擊影響，造成的短暫偏離趨勢時，偏離了趨勢，可能會造成在時間數列上無法得到均衡。藉由衝擊反應模型可看出變數對房價及房租的衝擊後，是否會隨時間內收斂至平衡。

1. 模型 1 / 模型 3：空屋率、總體經濟和金融市場對房價(房租)影響

衝擊反應函數所示，當房價(房租)變動一個標準差之後，前期房價(房租)、空屋率及總體經濟變數所呈現出來的反應。較一致反應的為空屋率對於房價衝擊之後的第 2 期，負面影響達到最大，並且顯著小於零，其後逐漸回復到平衡狀態。

五大行庫貸款利率在全國呈現負向，台北市及新北市則呈現正向。貨幣供給額年增率，全國呈現正向與台北市及新北市結果不同，台北市及新北市約在 2~5 期負面影響較大，之後往零收斂。見圖 4-15~圖 4-17。

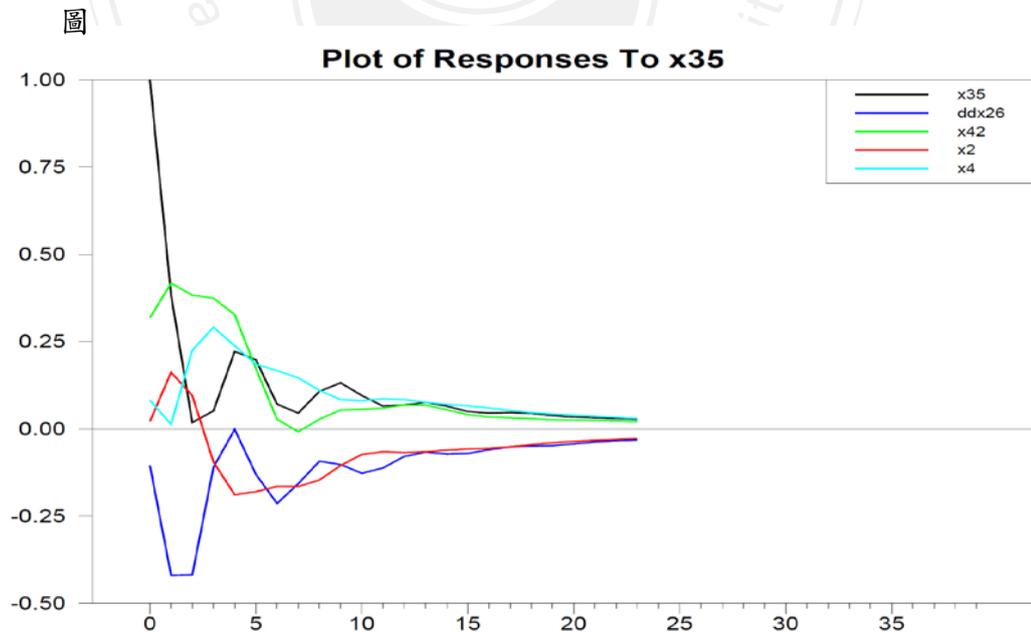


圖 4-15 空屋率對房價(房租)衝擊反應影響因素自我相關分析--- 全國模型 1 / 模型 3

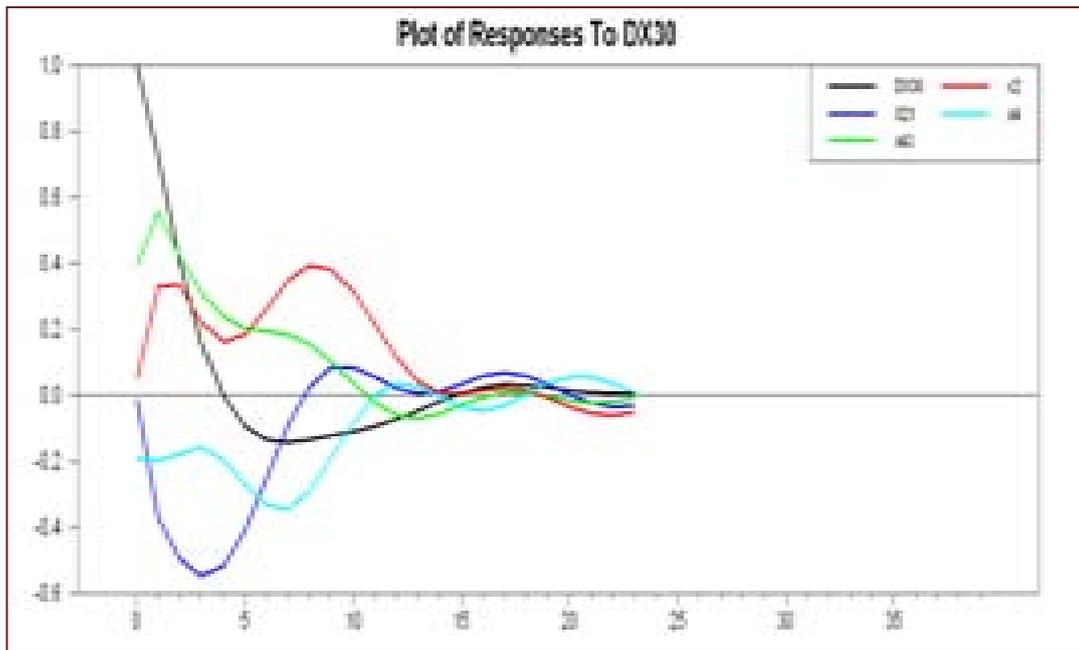


圖 4-16 空屋率對房價(房租)衝擊反應影響因素自我相關分析---
 台北市模型 1 / 模型 3

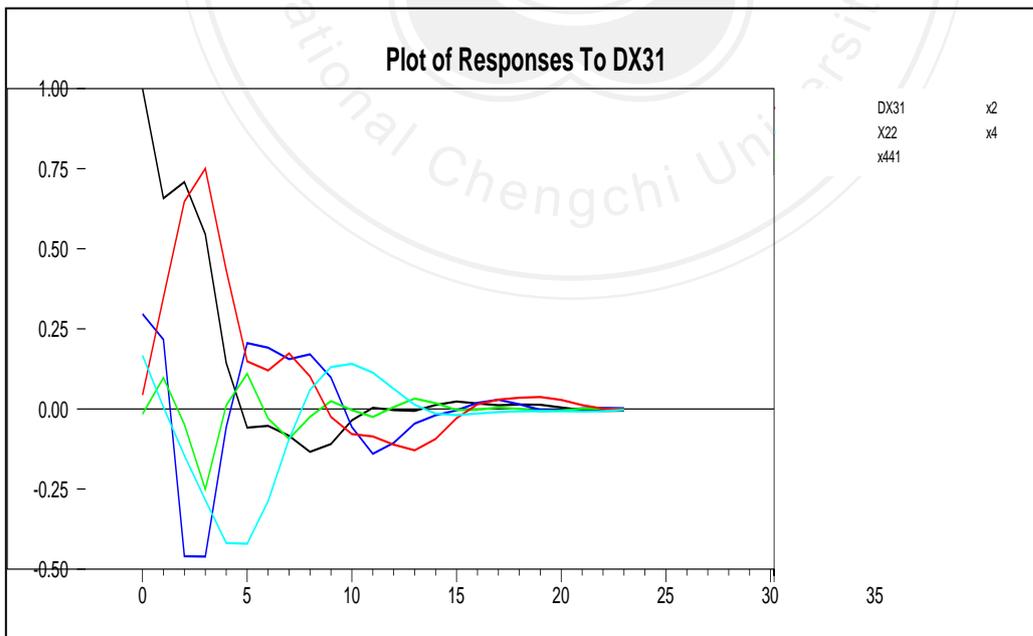


圖 4-17 空屋率對房價(房租)衝擊反應影響因素自我相關分析---
 新北市模型 1/模型 3

2. 模型 2 / 模型 4：空屋率、總體經濟和金融市場對房價(房租)波動影響

圖 4-18~圖 4-20 為房價(房租)波動率變動一個標準差之後，前期房價 (房租)波動率、空屋率及總體經濟變數所呈現出來的衝擊反應。五大行庫貸款利率對於房價波動率在全國、台北市及新北市呈現正向，之後逐漸回復到平衡狀態。貨幣供給額年增率則是不同的狀況，全國、台北市及新北市呈現負向，且約衝擊之後的第 2 期，負面影響達到最大，並且顯著小於零。總體經濟變數在全國、台北市及新北市呈現的影響皆一致。

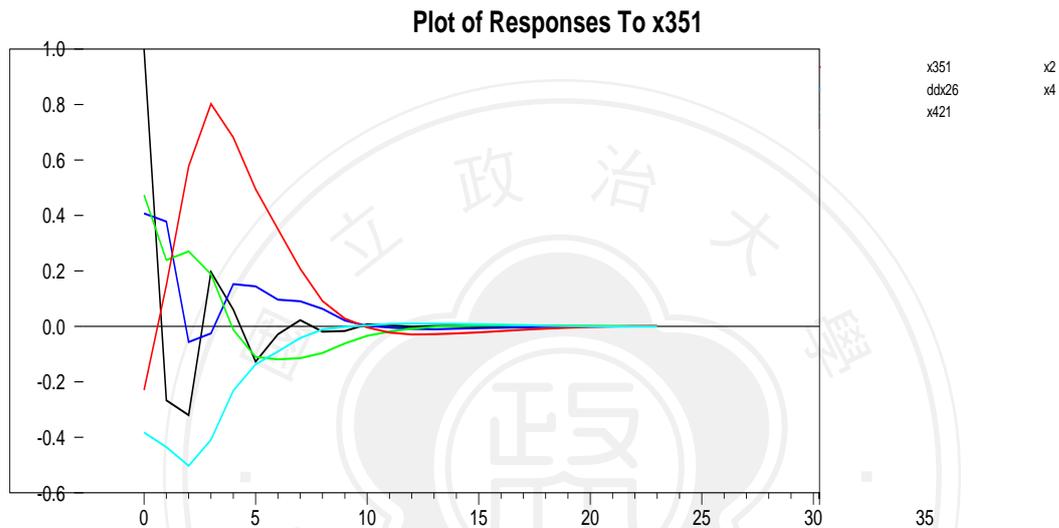


圖 4-18 空屋率對房價(房租)波動衝擊反應影響因素自我相關分析---
全國模型 2 / 模型 4

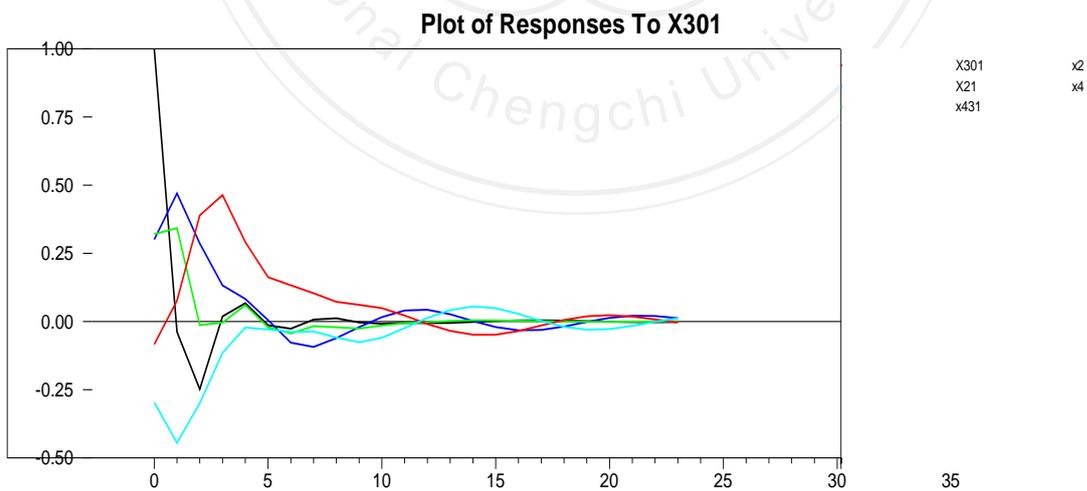


圖 4-19 空屋率對房價(房租)波動衝擊反應影響因素自我相關分析---
台北市模型 2 / 模型 4

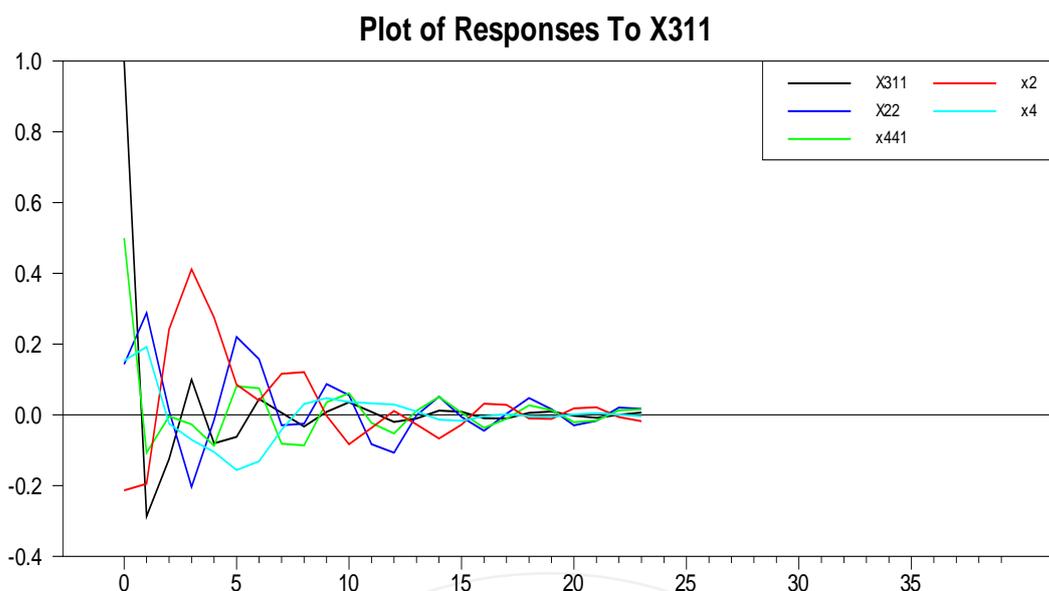


圖 4-20 空屋率對房價(房租) 波動衝擊反應影響因素自我相關分析---
新北市模型 2/模型 4

歸納上述結果，如下表顯示，其中就房價相對空屋率的關係，在模型 1 中顯示全國與台北市皆呈現負號，僅新北市呈現正號，雙北之新北市符合投資性空屋，然而台北市符合一般性空屋，其空屋之投資性較不明顯。就租金相對空屋率的關係，在模型 3 中顯示全國與台北市皆呈現負號，同時隱含投資性空屋與一般性空屋，新北市則不顯著。

表 4-14 空屋率對房價(房租)動衝擊反應影響

空屋率		模型 1 房價	模型 3 租金	五大行庫 貸款利率	貨幣 供給額
縣市	對應變數 符號(+/-)				
全國		—	—	—	—
台北市		—	—	—	+
新北市		+	+	+	+

第四節 小結

綜合本章實證分析，可以就房價、租金等對空屋率的影響得到以下結論：

一、 相關性分析

利用民國 98 年至 100 年期間台北市與新北市房價對空屋資訊影響資料進行 Person 相關分析，其中長期低度使用住宅相關係數，台北市呈負向影響，符合一般性空屋預期；短期低度使用住宅相關係數，僅新北市呈正向影響，符合投資性空屋預期，台北市則呈負向影響，符合一般市場經濟供需法則而閒置者之一般性空屋。利用民國 91 年第 1 季至 100 年第 4 季之全國、台北市與新北市的空屋率與房價、租金資料進行相關性分析，在新北市的部分，空屋率對於房價呈現正向影響，空屋率對於租金則呈負向影響，兩者皆符合投資性空屋。全國與台北市於房價方面皆符合投資性空屋，租金則皆不符合投資性空屋。

二、 屬性資料交叉分析

與不動產投資行為最為有關的低度使用住宅屬性資料便是在「總面積」與「屋齡」。其中在「總面積」部分，台北市與新北市分布在 20 坪以下低度使用住宅比例明顯較高外，100 坪以上之低度使用住宅比例明顯較高，顯示確實符合近年來炒作豪宅欲賺取價差等待高價出售而閒置的事宜。在「屋齡」方面，全國、台北市與新北市屋齡在 3 年內住宅的低度使用狀況最為嚴重，顯示持有者大多係以出售賺取價差為目的的投資需求。

三、 地理資訊系統空間分布分析

由 98 至 100 年台北市房價與低度使用住宅比例分布情形顯示房價愈高（顏色愈深），低度使用住宅比例越低（圓圈愈小），房價愈低（顏色愈淺），低度使用住宅比例越大（圓圈愈大），推論係因房屋所有人因持有成本較高會盡量加以利用，使低度使用住宅形成機率降低，符合假設一的預期結果。另外，由台北市與新北市的空間分布上可看出離市中心愈近，由於房價較高，低度使用住宅比例愈小，離市中心愈遠，由於房價較低，低度使用住宅比例愈大。

四、 因果關係檢定模型

利用向量自我迴歸模式與因果關係檢定可以了解各模型選取變數其對應因素為領先、同步及落後關係，其中空屋率對於新北市房價有重要領先影響因素。空

屋率對於台北市與新北市的租金有重要領先影響因素。利用衝擊分析以釐清各變數之間的關係與其影響程度，其中就房價相對空屋率的關係，僅新北市呈現正號，符合投資性空屋。而就租金相對空屋率的關係，全國與台北市皆呈現負號，新北市則不顯著。





第五章 結論與建議

本研究主要是探討空屋對不同區位住宅市場投資性之關係，藉由低度使用住宅用電資料與房價、租金、總體經濟等資料進行相關分析，並進行實證。

第一節 結論

藉由文獻回顧、現況分析與實證分析，研究結果的結論如下：

一、 空屋率愈高會使得房價愈低。

除了藉由過去的文獻整理發現房價與空屋率之間具有顯著的反向關係外，透過地理資訊系統空間分布分析也可得知，在雙北之台北市與新北市房價與空屋率空間分布上可看出呈現離市中心愈近，房價愈高，空屋率愈小，離市中心愈遠，房價愈低，空屋率愈大。由此可知在一般市場供給需求法則下會符合空屋率愈高會使房價愈低，惟在部分地區不同期間持有的住宅空屋市場卻有違上述現象。

二、 不同區位的短期空屋持有會因預期資本利得增加而上升。

透過民國 98 年至 100 年期間台北市與新北市房價對空屋資訊影響資料進行 Person 相關分析，其中短期低度使用住宅相關係數，在新北市呈正向影響，符合投資性空屋預期。透過民國 91 年第 1 季至 100 年第 4 季之雙北之空屋率與房價資料進行相關性分析，新北市的空屋率對於房價呈現正向影響，亦符合投資性空屋。另外，透過向量自我迴歸模式與因果關係檢定可以了解空屋率對於新北市房價有重要領先影響因素，再利用衝擊分析以釐清房價相對空屋率的關係與影響程度，新北市呈現正號，符合投資性空屋。由此可知雙北之不同區位的短期空屋持有會因預期資本利得增加而上升。

三、 不同區位的長期空屋持有會因租金增加而下降。

在相關性分析中，利用民國 91 年第 1 季至 100 年第 4 季雙北之台北市與新北市的空屋率與租金資料進行分析，在新北市的部分，空屋率對於租金呈負向影響，符合投資性空屋。另外，透過向量自我迴歸模式與因果關係檢定，了解空屋率對於雙北之台北市與新北市的租金有重要領先影響因素，再利用衝擊分析以釐清租金相對空屋率的關係與影響程度，其中台北市皆呈現負號。由此可知雙北之不同區位的空屋長期持有會因租金增加而下降。

藉由本文研究發現新北市在短期空屋持有與房價的關係及長期空屋持有與租金的關係，皆符合投資性空屋，如此便可說明為何台灣的住宅市場部分區域

出現「高空屋率」與「高房價」同時並存的矛盾現象。

此外，反觀台北市住宅市場投資性空屋較不顯著，追究其原因應為在台北市土地供給少建商取得困難，使得房屋供給量不足導致房價居高不下，故台北市的空屋率相較於其他縣市較低，投資性空屋也較不顯著，惟在租金的部分由 VAR 模型衝擊反應分析仍可看出台北市空屋與租金呈現正相關，此代表著除了符合一般性空屋外，亦符合投資性空屋，觀察實際情形台北市確實有許多所有人將房屋長期出租以收取租金報酬的現象存在著。



第二節 建議

根據本研究之研究結果，提供政府部門、開發業者或市場決策者建議如下：

一、對於政府部門之建議

- (一) 比起每 10 年進行一次的戶口及住宅普查，本文所採用的臺電低度使用住宅資訊判斷空屋數據更具有一定的可信度，為使低度使用住宅資訊能夠更即時發布，建議政府建立完整低度使用住宅資訊與定期產製資料庫，並定期對外公佈，以建立公開透明之住宅資訊。
- (二) 面對龐大的空屋，建議政府除了要積極制定合理的住宅租賃管理法規使出租人及承租人有公平的法律地位，與建立租屋服務平台以協助弱勢族群向房東租屋外，也建議採取租稅減免或補貼等獎勵誘因，激勵房東（空屋所有權人）釋出空屋出租，並透過不動產的稅制改革來提高其持有成本，降低投資不動產的預期資本利得，在蘿蔔及棒子策略之下，促使有限的住宅資源做更有效率地配置與利用。
- (三) 有關不動產稅制改革，建議政府在實施實價登錄後逐步推動不動產實價課稅，以減少投機炒作，惟在尚未實施前的過渡時期建議應逐年調高公告土地現值以符合市價，避免民眾對公告現值過低導致土地增值稅偏低的疑慮。另外，在地價稅方面，建議公告地價除了要檢討稅基與地價稅率的合理性外，並由每三年公告一次改為每年公告一次，如此不動產景氣過熱時藉由加重土地持有成本，迫使所有權人將空屋出租或出售以減低市場上之空屋率。
- (四) 建議政府在擬定住宅政策或開發計畫前應先掌握住宅市場空屋資訊並評估不動產景氣，避免因為政策的擬定而造成住宅資源供給過剩與對房地產市場的衝擊。
- (五) 建議政府推動區域間發展並縮小城鄉差距，積極開發偏遠縣市的交通與公共建設，並創造當地就業機會，除了減少人口外移而造成的空屋外，更可有效疏導人口過度密集房屋供不應求的地區。

二、對於開發業者或市場決策者之建議

建議開發業者在推案前應全面性的進行市場分析與預測，確實瞭解消費者的住宅需求與市場整體供給狀況後再進行推案，避免建商過度供給與消費者誤判，減少空屋的產生。



參考文獻

1. 中文參考文獻

- 王思峰，1988，「投機行為在住宅價格系統中運作之系統動態模式」，國立中山大學企管研究所碩士論文：高雄。
- 李忠憲，2009，「規避損失及賣方行為—以台北市住宅法拍市場之驗證」，國立政治大學地政學系碩士在職專班論文：台北。
- 李建裕，1991，「都會區住宅價格與總體經濟環境關係之研究」，國立中山大學企業管理研究所碩士論文：高雄。
- 李瑞麟、陳蓓如，1993，「臺灣空屋資源浪費與利用初探」，『都市與計劃』，20（1）：23-42。
- 林左裕，2007，「不動產投資管理」，台北市，智勝文化出版。
- 林佳蓉，2004，「空屋的迷思-台灣地區 359 區市鄉鎮空屋率之成因分析」，國立政治大學地政學系碩士論文：台北。
- 林秋瑾、黃佩玲，1995，「住宅價格與總體經濟變數關係之研究—以向量自我迴歸模式（VAR）進行實證」，『國立政治大學學報』，71（下）：143-159。
- 林秋瑾、楊宗憲、蔡佳明，2009，「97 年度建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託案研究報告書，內政部營建署委託。
- ，2011，「99 年度建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託案研究報告書，內政部營建署委託。
- 林韋宏、彭建文、林子欽，2003，「住宅屬性對空屋形成機率影響之研究—以臺北市為例」，『住宅學報』，12（2）：91-107。
- 林祖嘉，2002，「臺灣地區餘屋存量影響因素之分析」，『住宅學報』，11（1）：23-34。
- 林祖嘉、林建志，2002，「台灣地區自然空屋率之再估計」，行政院國家科學委員會專題研究計畫。
- 花敬群，2001，「自有率、空屋數量與住宅市場調整」，『住宅學報』，10（2）：127-137。
- 花敬群、張金鶚，1993，「房地產投機行為之研究」，『經社法制論叢』，（11）：327-359。

- ，1997，「住宅市場價量波動之研究」，『住宅學報』，(2)：1-15。
- 吳惠林、劉鶯釗同譯，1979，個體經濟學(Introduction to Modern microeconomics)：Lancaster, K 著，台銀經濟學名著翻譯叢書第131種，經濟學名著翻譯叢書，臺北：臺灣銀行。
- 高叔康編著，1993，經濟學辭典，臺北：三民書局。
- 殷章甫，1991，「如何抑制重大建設周邊土地之投機炒作」，『人與地』，94(95)：97-103。
- 張金鶚，2001，「第二屋購屋行為之研究」，行政院國家科學委員會專題研究計畫。
- ，2003，『房地產投資與市場分析理論與實務』，臺北市，張金鶚出版。
- ，2011，『空屋創新高，賣屋要趁早』，『Money 錢雜誌』，(50)：32-33。
- 張金鶚、彭建文，1999，「空屋與餘屋面面觀」，『住宅學報』，(8)：97-98。
- 張偉斌，1995，「臺灣都會區住宅用地供需探討」，『臺灣土地金融季刊』，32(1)：119-151。
- 陳宏偉，2001，「投資與投機」，『樹仁學報』，(2)：137-144。
- 陳明吉，1989，「房地產價格變動因素及影響之研究」，國立政治大學地政學系碩士論文：台北。
- 陳樹衡、林祖嘉、葉佳炫，1995，「空屋率的模型選擇及其穩定性-遺傳規畫的應用」，『住宅學報』，(3)：73-98。
- 傅舒妙，1980，「台北都會區住宅價格影響因素之探討」，國立中興大學經濟研究所碩士論文：台北。
- 彭建文，1994，「空屋問題之澄清與解決」，『人與地』，(128)：頁8-11。
- ，2002，「台灣地區自然空屋率之再估計」，行政院國家科學委員會專題研究計畫。
- ，2004，「臺灣地區空屋狀況變遷與原因分析」，『住宅學報』，13(2)：23-46。
- ，2005，「自有住宅市場均衡空屋率分析-以臺北縣市為例」，『臺灣土地研究』，(8)：1-21。
- 彭建文、張金鶚，1995，「臺灣地區空屋現象與原因分析」，『住宅學報』，(3)：45-71。
- 彭建文、張金鶚、林秋瑾、陳永森，1995，「臺灣地區空屋調查分析」，『都市與計劃』，22(2)：201-216。

- 彭建文、黃心儀、賴鳴美、林欣柔，2003，「住宅租買選擇與自有住宅市場調整-均衡房價租金比與均衡住宅自有率之探討」，行政院國家科學委員會專題研究計畫。
- 曾建穎、張金鶚、花敬群，「不同空間、時間住宅租金與其房價關聯性之研究-臺北地區之實證現象分析」，『住宅學報』，14（2）：27-49。
- 曾秋木（1975），「新發展地區土地投機問題之研究」，國立政治大學地政學系碩士論文：台北。
- 楊宗憲、張金鶚，2001，「台北都會區第二屋購屋行為之研究-從第一屋與第二屋特徵差異分析」，『住宅學報』，10（2）：77-90。
- 劉小蘭、陳維斌，1996，「都市發展過程之研究-以臺中市為例」，『都市與計劃』，23（1）：55-74。
- 賴宗裕，2011，「不動產市場的理盲與濫情」，『國立政治大學地政學訊』，（31）：1-3。
- 薛立敏、曾喜鵬，2002，「台灣地區鄉鎮層級空屋問題之研究-戶口及住宅普查資料的應用」，行政院國家科學委員會專題研究計畫。

2. 英文參考文獻

- Abraham, Jesse M., Hendershott, Patric H., 1996, "Bubbles in Metropolitan Housing Markets", *Journal of Housing Research*, 7:191-208.
- Adams, J.E., Lindeman, B., 1979, Speculation in Undeveloped Land, *The Appraisal Journal*, 47(2): 218-226.
- Alchian, A. A., Allen, W. R., 1964, *University Economics* (now called *Exchange and Production: Alchian, Armen Albert (1983). Exchange & production: competition, coordination & control. Belmont, CA: Wadsworth Pub. Co. ISBN 0-534-01320-1.*)
- Can, A., 1992, "Specification and Estimation of Hedonic Housing Price Models", *Regional Science and Urban Economics*, 22:453-474.
- Capozza, D., Helsely, R., 1989, "The Fundamentals of Land Price and Urban Growth", *Jouranl of Urban Economic*, 26: 295-306.
- Capozza, D., Schwann, G., 1989, "The Asset Approach to Pricing Urban Land: Empirical Evidence", *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 17:161-174.
- Carruth, Alan and Henley, Andrew, 1993, "Housing Assets and Consumer Spending: A Regional Analysis", *Regional Studies*, 27.7:611-621.
- Blank, D. M. and Winnick, L., 1953, "The Structure of the Housing Market", *Quarterly Journal of Economics*. 67: 181-208.
- Gabriel, S. A., Nothaft, F. E., 2001, "Rental Housing Markets, the Incidence and Duration of Vacancy and the Natural Vacancy Rate", *Journal of Urban Economics*, Vol. 49 (1): 21-49.
- Haurin, D., 1988, "The Duration of Marketing Time of Residential Housing", *Journal of the American Real Estate & Urban Economics Association*, 16:396-410.
- Jud, G.D. & J.R. Frew, 1990, "Atypicality and the Natural Vacancy Rate Hypothesis", *Journal of the American Real Estate & Urban Economics Association*, 18(3):294-301.
- Rosen, K.T., Smith, L. B., 1983, "The Price-Adjustment Process for Rental Housing and the Natural Vacancy Rate", *American Economic Review*, 73 (4):779-86.
- Smith, L. B., 1974, "A Note on the Price Adjustment Mechanism for Rental Housing", *American Economic Review*, 64:478-481.
- Struyk, R. J., 1988, "Understanding High Housing Vacancy Rates in a Developing Country: Jordan", *Journal of Developing Areas*, 22 (3), 373-80.

Voith, R. and T. Crone (1988), “National Vacancy Rates and the Persistence of Shocks in U.S. Office Markets “, Journal of the American Real Estate & Urban Economics Association, 16 (4):437-58.

Wheaton, W. C., Torto, R. G., 1988, “Vacancy Rates and the Future of Office Rents” , Journal of the American Real Estate & Urban Economics Association, 16 (4):430-36.

3. 網頁參考文獻

<http://www.dgbas.gov.tw/lp.asp?ctNode=3273&CtUnit=384&BaseDSD=7&mp=1>





附錄一 台北市與新北市低度使用住宅各類屬性一覽表

附錄表 1-1 台北市低度使用住宅建築構造屬性一覽 (續)

時間	縣市	鄉鎮市區	建築構造屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	台北市	士林區	木竹土石造	2,500	357	14.28%
10012	台北市	士林區	加強磚造	12,648	1,058	8.36%
10012	台北市	士林區	鋼筋或鋼骨造	75,699	5,332	7.04%
10012	台北市	士林區	鋼鐵造	108	25	23.15%
10012	台北市	士林區	小計	90,956	6,773	7.45%
10012	台北市	大同區	木竹土石造	2,425	421	17.36%
10012	台北市	大同區	加強磚造	6,536	714	10.92%
10012	台北市	大同區	鋼筋或鋼骨造	33,135	3,252	9.81%
10012	台北市	大同區	鋼鐵造	23	-	0.00%
10012	台北市	大同區	小計	42,119	4,387	10.42%
10012	台北市	大安區	木竹土石造	1,158	157	13.56%
10012	台北市	大安區	加強磚造	7,031	448	6.37%
10012	台北市	大安區	鋼筋或鋼骨造	89,031	5,813	6.53%
10012	台北市	大安區	鋼鐵造	14	2	14.29%
10012	台北市	大安區	小計	97,235	6,420	6.60%
10012	台北市	中山區	木竹土石造	889	119	13.39%
10012	台北市	中山區	加強磚造	9,687	863	8.91%
10012	台北市	中山區	鋼筋或鋼骨造	83,149	8,048	9.68%
10012	台北市	中山區	鋼鐵造	29	8	27.59%
10012	台北市	中山區	小計	93,754	9,037	9.64%
10012	台北市	中正區	木竹土石造	2,356	374	15.87%
10012	台北市	中正區	加強磚造	4,674	430	9.20%
10012	台北市	中正區	鋼筋或鋼骨造	43,515	4,088	9.39%
10012	台北市	中正區	鋼鐵造	14	-	0.00%
10012	台北市	中正區	小計	50,559	4,893	9.68%
10012	台北市	內湖區	木竹土石造	599	66	11.02%
10012	台北市	內湖區	加強磚造	943	71	7.53%
10012	台北市	內湖區	鋼筋或鋼骨造	85,696	5,557	6.48%
10012	台北市	內湖區	鋼鐵造	45	7	15.56%
10012	台北市	內湖區	小計	87,282	5,701	6.53%

附錄表 1-1 台北市低度使用住宅建築構造屬性一覽（續完）

時間	縣市	鄉鎮市區	建築構造屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	台北市	文山區	木竹土石造	1,494	188	12.58%
10012	台北市	文山區	加強磚造	6,491	397	6.12%
10012	台北市	文山區	鋼筋或鋼骨造	79,286	5,327	6.72%
10012	台北市	文山區	鋼鐵造	32	5	15.63%
10012	台北市	文山區	小計	87,303	5,918	6.78%
10012	台北市	北投區	木竹土石造	2,058	294	14.29%
10012	台北市	北投區	加強磚造	10,158	802	7.90%
10012	台北市	北投區	鋼筋或鋼骨造	66,318	5,822	8.78%
10012	台北市	北投區	鋼鐵造	85	14	16.47%
10012	台北市	北投區	小計	78,618	6,932	8.82%
10012	台北市	松山區	木竹土石造	227	27	11.89%
10012	台北市	松山區	加強磚造	4,808	321	6.68%
10012	台北市	松山區	鋼筋或鋼骨造	60,636	3,900	6.43%
10012	台北市	松山區	鋼鐵造	9	1	11.11%
10012	台北市	松山區	小計	65,680	4,250	6.47%
10012	台北市	信義區	木竹土石造	902	77	8.54%
10012	台北市	信義區	加強磚造	5,421	313	5.77%
10012	台北市	信義區	鋼筋或鋼骨造	68,682	4,049	5.90%
10012	台北市	信義區	鋼鐵造	30	2	6.67%
10012	台北市	信義區	小計	75,035	4,441	5.92%
10012	台北市	南港區	木竹土石造	707	93	13.15%
10012	台北市	南港區	加強磚造	2,766	178	6.44%
10012	台北市	南港區	鋼筋或鋼骨造	33,348	3,155	9.46%
10012	台北市	南港區	鋼鐵造	36	5	13.89%
10012	台北市	南港區	小計	36,857	3,432	9.31%
10012	台北市	萬華區	木竹土石造	2,957	466	15.76%
10012	台北市	萬華區	加強磚造	10,216	1,038	10.16%
10012	台北市	萬華區	鋼筋或鋼骨造	52,662	4,716	8.96%
10012	台北市	萬華區	鋼鐵造	17	1	5.88%
10012	台北市	萬華區	小計	65,852	6,221	9.45%
10012	台北市	全區	木竹土石造	18,272	2,641	14.45%
10012	台北市	全區	加強磚造	81,379	6,633	8.15%
10012	台北市	全區	鋼筋或鋼骨造	771,157	59,059	7.66%
10012	台北市	全區	鋼鐵造	442	72	16.29%
10012	台北市	全區	小計	871,250	68,405	7.85%

資料來源：本研究整理

附錄表 1-2 新北市低度使用住宅建築構造屬性一覽 (續)

時間	縣市	鄉鎮市區	建築構造屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	八里區	木竹土石造	543	73	13.44%
10012	新北市	八里區	加強磚造	1,071	109	10.18%
10012	新北市	八里區	鋼筋或鋼骨造	13,077	1,961	15.00%
10012	新北市	八里區	鋼鐵造	81	12	14.81%
10012	新北市	八里區	小計	14,771	2,155	14.59%
10012	新北市	三芝區	木竹土石造	755	173	22.91%
10012	新北市	三芝區	加強磚造	1,773	384	21.66%
10012	新北市	三芝區	鋼筋或鋼骨造	10,907	3,950	36.22%
10012	新北市	三芝區	鋼鐵造	35	4	11.43%
10012	新北市	三芝區	小計	13,470	4,511	33.49%
10012	新北市	三重區	木竹土石造	2,281	353	15.48%
10012	新北市	三重區	加強磚造	15,368	1,735	11.29%
10012	新北市	三重區	鋼筋或鋼骨造	129,880	9,517	7.33%
10012	新北市	三重區	鋼鐵造	47	4	8.51%
10012	新北市	三重區	小計	147,576	11,609	7.87%
10012	新北市	三峽區	木竹土石造	1,910	329	17.23%
10012	新北市	三峽區	加強磚造	3,999	418	10.45%
10012	新北市	三峽區	鋼筋或鋼骨造	35,520	4,335	12.20%
10012	新北市	三峽區	鋼鐵造	137	18	13.14%
10012	新北市	三峽區	小計	41,566	5,100	12.27%
10012	新北市	土城區	木竹土石造	919	93	10.12%
10012	新北市	土城區	加強磚造	2,745	201	7.32%
10012	新北市	土城區	鋼筋或鋼骨造	78,299	4,212	5.38%
10012	新北市	土城區	鋼鐵造	39	2	5.13%
10012	新北市	土城區	小計	82,002	4,508	5.50%
10012	新北市	中和區	木竹土石造	646	84	13.00%
10012	新北市	中和區	加強磚造	8,199	669	8.16%
10012	新北市	中和區	鋼筋或鋼骨造	151,156	8,545	5.65%
10012	新北市	中和區	鋼鐵造	44	1	2.27%
10012	新北市	中和區	小計	160,046	9,300	5.81%

附錄表 1-2 新北市低度使用住宅建築構造屬性一覽（續）

時間	縣市	鄉鎮市區	建築構造屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	五股區	木竹土石造	674	85	12.61%
10012	新北市	五股區	加強磚造	1,602	146	9.11%
10012	新北市	五股區	鋼筋或鋼骨造	24,553	1,733	7.06%
10012	新北市	五股區	鋼鐵造	23	4	17.39%
10012	新北市	五股區	小計	26,852	1,967	7.33%
10012	新北市	平溪區	木竹土石造	958	231	24.11%
10012	新北市	平溪區	加強磚造	755	146	19.34%
10012	新北市	平溪區	鋼筋或鋼骨造	67	9	13.43%
10012	新北市	平溪區	鋼鐵造	10	3	30.00%
10012	新北市	平溪區	小計	1,791	389	21.72%
10012	新北市	永和區	木竹土石造	1,187	158	13.31%
10012	新北市	永和區	加強磚造	4,322	376	8.70%
10012	新北市	永和區	鋼筋或鋼骨造	81,771	4,445	5.44%
10012	新北市	永和區	鋼鐵造	15	4	26.67%
10012	新北市	永和區	小計	87,296	4,983	5.71%
10012	新北市	石門區	木竹土石造	960	269	28.02%
10012	新北市	石門區	加強磚造	1,168	188	16.10%
10012	新北市	石門區	鋼筋或鋼骨造	821	175	21.32%
10012	新北市	石門區	鋼鐵造	15	9	60.00%
10012	新北市	石門區	小計	2,964	641	21.63%
10012	新北市	石碇區	木竹土石造	186	33	17.74%
10012	新北市	石碇區	加強磚造	542	69	12.73%
10012	新北市	石碇區	鋼筋或鋼骨造	426	81	19.01%
10012	新北市	石碇區	鋼鐵造	98	35	35.71%
10012	新北市	石碇區	小計	1,251	218	17.43%
10012	新北市	汐止區	木竹土石造	1,584	251	15.85%
10012	新北市	汐止區	加強磚造	5,318	531	9.98%
10012	新北市	汐止區	鋼筋或鋼骨造	85,574	7,404	8.65%
10012	新北市	汐止區	鋼鐵造	59	8	13.56%
10012	新北市	汐止區	小計	92,534	8,194	8.86%

附錄表 1-2 新北市低度使用住宅建築構造屬性一覽（續）

時間	縣市	鄉鎮市區	建築構造屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	坪林區	木竹土石造	320	68	21.25%
10012	新北市	坪林區	加強磚造	144	36	25.00%
10012	新北市	坪林區	鋼筋或鋼骨造	59	5	8.47%
10012	新北市	坪林區	鋼鐵造	54	14	25.93%
10012	新北市	坪林區	小計	576	122	21.18%
10012	新北市	林口區	木竹土石造	502	47	9.36%
10012	新北市	林口區	加強磚造	615	50	8.13%
10012	新北市	林口區	鋼筋或鋼骨造	34,001	4,521	13.30%
10012	新北市	林口區	鋼鐵造	33	2	6.06%
10012	新北市	林口區	小計	35,150	4,620	13.14%
10012	新北市	板橋區	木竹土石造	1,204	157	13.04%
10012	新北市	板橋區	加強磚造	15,609	1,221	7.82%
10012	新北市	板橋區	鋼筋或鋼骨造	180,239	11,789	6.54%
10012	新北市	板橋區	鋼鐵造	41	6	14.63%
10012	新北市	板橋區	小計	197,093	13,173	6.68%
10012	新北市	金山區	木竹土石造	1,129	256	22.67%
10012	新北市	金山區	加強磚造	1,491	229	15.36%
10012	新北市	金山區	鋼筋或鋼骨造	4,767	971	20.37%
10012	新北市	金山區	鋼鐵造	26	4	15.38%
10012	新北市	金山區	小計	7,413	1,459	19.68%
10012	新北市	泰山區	木竹土石造	315	27	8.57%
10012	新北市	泰山區	加強磚造	2,352	215	9.14%
10012	新北市	泰山區	鋼筋或鋼骨造	23,807	1,307	5.49%
10012	新北市	泰山區	鋼鐵造	42	-	0.00%
10012	新北市	泰山區	小計	26,516	1,549	5.84%
10012	新北市	烏來區	木竹土石造	235	51	21.70%
10012	新北市	烏來區	加強磚造	322	40	12.42%
10012	新北市	烏來區	鋼筋或鋼骨造	155	29	18.71%
10012	新北市	烏來區	鋼鐵造	48	10	20.83%
10012	新北市	烏來區	小計	760	130	17.11%

附錄表 1-2 新北市低度使用住宅建築構造屬性一覽（續）

時間	縣市	鄉鎮市區	建築構造屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	貢寮區	木竹土石造	1,315	166	12.62%
10012	新北市	貢寮區	加強磚造	794	84	10.58%
10012	新北市	貢寮區	鋼筋或鋼骨造	1,154	130	11.27%
10012	新北市	貢寮區	鋼鐵造	16	4	25.00%
10012	新北市	貢寮區	小計	3,279	383	11.68%
10012	新北市	淡水區	木竹土石造	1,624	319	19.64%
10012	新北市	淡水區	加強磚造	4,903	624	12.73%
10012	新北市	淡水區	鋼筋或鋼骨造	78,160	12,047	15.41%
10012	新北市	淡水區	鋼鐵造	102	9	8.82%
10012	新北市	淡水區	小計	84,788	12,999	15.33%
10012	新北市	深坑區	木竹土石造	137	15	10.95%
10012	新北市	深坑區	加強磚造	964	124	12.86%
10012	新北市	深坑區	鋼筋或鋼骨造	8,763	728	8.31%
10012	新北市	深坑區	鋼鐵造	11	1	9.09%
10012	新北市	深坑區	小計	9,876	867	8.78%
10012	新北市	新店區	木竹土石造	1,645	215	13.07%
10012	新北市	新店區	加強磚造	7,041	553	7.85%
10012	新北市	新店區	鋼筋或鋼骨造	111,546	7,610	6.82%
10012	新北市	新店區	鋼鐵造	116	25	21.55%
10012	新北市	新店區	小計	120,348	8,404	6.98%
10012	新北市	新莊區	木竹土石造	772	108	13.99%
10012	新北市	新莊區	加強磚造	6,308	593	9.40%
10012	新北市	新莊區	鋼筋或鋼骨造	127,041	8,169	6.43%
10012	新北市	新莊區	鋼鐵造	51	7	13.73%
10012	新北市	新莊區	小計	134,172	8,877	6.62%
10012	新北市	瑞芳區	木竹土石造	5,583	1,629	29.18%
10012	新北市	瑞芳區	加強磚造	5,057	757	14.97%
10012	新北市	瑞芳區	鋼筋或鋼骨造	6,479	976	15.06%
10012	新北市	瑞芳區	鋼鐵造	47	12	25.53%
10012	新北市	瑞芳區	小計	17,166	3,374	19.66%

附錄表 1-2 新北市低度使用住宅建築構造屬性一覽（續完）

時間	縣市	鄉鎮市區	建築構造屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	萬里區	木竹土石造	1,245	302	24.26%
10012	新北市	萬里區	加強磚造	1,181	165	13.97%
10012	新北市	萬里區	鋼筋或鋼骨造	6,290	2,776	44.13%
10012	新北市	萬里區	鋼鐵造	45	11	24.44%
10012	新北市	萬里區	小計	8,761	3,254	37.14%
10012	新北市	樹林區	木竹土石造	1,610	210	13.04%
10012	新北市	樹林區	加強磚造	5,622	503	8.95%
10012	新北市	樹林區	鋼筋或鋼骨造	54,913	4,896	8.92%
10012	新北市	樹林區	鋼鐵造	86	3	3.49%
10012	新北市	樹林區	小計	62,230	5,613	9.02%
10012	新北市	雙溪區	木竹土石造	1,309	287	21.93%
10012	新北市	雙溪區	加強磚造	1,332	222	16.67%
10012	新北市	雙溪區	鋼筋或鋼骨造	394	90	22.84%
10012	新北市	雙溪區	鋼鐵造	56	18	32.14%
10012	新北市	雙溪區	小計	3,091	616	19.93%
10012	新北市	蘆洲區	木竹土石造	334	27	8.08%
10012	新北市	蘆洲區	加強磚造	1,683	162	9.63%
10012	新北市	蘆洲區	鋼筋或鋼骨造	63,287	2,980	4.71%
10012	新北市	蘆洲區	鋼鐵造	46	1	2.17%
10012	新北市	蘆洲區	小計	65,350	3,170	4.85%
10012	新北市	鶯歌區	木竹土石造	1,543	266	17.24%
10012	新北市	鶯歌區	加強磚造	7,402	702	9.48%
10012	新北市	鶯歌區	鋼筋或鋼骨造	19,688	2,006	10.19%
10012	新北市	鶯歌區	鋼鐵造	51	6	11.76%
10012	新北市	鶯歌區	小計	28,683	2,980	10.39%
10012	新北市	全區	木竹土石造	33,425	6,280	18.79%
10012	新北市	全區	加強磚造	109,682	11,250	10.26%
10012	新北市	全區	鋼筋或鋼骨造	1,332,792	107,396	8.06%
10012	新北市	全區	鋼鐵造	1,472	238	16.17%
10012	新北市	全區	小計	1,477,371	125,165	8.47%

資料來源：本研究整理

附錄表 1-3 台北市低度使用住宅總樓層資料一覽 (續)

時間	縣市	鄉鎮市區	樓層屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	台北市	士林區	3樓以下	14,991	1,403	9.36%
10012	台北市	士林區	4-5樓	47,461	2,880	6.07%
10012	台北市	士林區	6-12樓	22,057	1,854	8.41%
10012	台北市	士林區	13樓以上	6,447	636	9.87%
10012	台北市	士林區	小計	90,956	6,773	7.45%
10012	台北市	大同區	3樓以下	6,100	857	14.05%
10012	台北市	大同區	4-5樓	18,077	1,560	8.63%
10012	台北市	大同區	6-12樓	13,076	1,305	9.98%
10012	台北市	大同區	13樓以上	4,866	666	13.69%
10012	台北市	大同區	小計	42,119	4,387	10.42%
10012	台北市	大安區	3樓以下	3,175	329	10.36%
10012	台北市	大安區	4-5樓	31,917	1,820	5.70%
10012	台北市	大安區	6-12樓	43,684	3,056	7.00%
10012	台北市	大安區	13樓以上	18,459	1,215	6.58%
10012	台北市	大安區	小計	97,235	6,420	6.60%
10012	台北市	中山區	3樓以下	4,887	552	11.30%
10012	台北市	中山區	4-5樓	29,463	1,999	6.78%
10012	台北市	中山區	6-12樓	43,923	4,293	9.77%
10012	台北市	中山區	13樓以上	15,481	2,193	14.17%
10012	台北市	中山區	小計	93,754	9,037	9.64%
10012	台北市	中正區	3樓以下	3,933	558	14.19%
10012	台北市	中正區	4-5樓	19,972	1,703	8.53%
10012	台北市	中正區	6-12樓	20,919	1,890	9.03%
10012	台北市	中正區	13樓以上	5,734	742	12.94%
10012	台北市	中正區	小計	50,559	4,893	9.68%
10012	台北市	內湖區	3樓以下	2,717	205	7.55%
10012	台北市	內湖區	4-5樓	47,632	2,250	4.72%
10012	台北市	內湖區	6-12樓	23,849	1,957	8.21%
10012	台北市	內湖區	13樓以上	13,084	1,290	9.86%
10012	台北市	內湖區	小計	87,282	5,701	6.53%
10012	台北市	文山區	3樓以下	5,716	478	8.36%
10012	台北市	文山區	4-5樓	46,739	2,610	5.58%
10012	台北市	文山區	6-12樓	21,361	1,362	6.38%
10012	台北市	文山區	13樓以上	13,488	1,467	10.88%
10012	台北市	文山區	小計	87,303	5,918	6.78%

附錄表 1-3 台北市低度使用住宅總樓層資料一覽（續完）

時間	縣市	鄉鎮市區	樓層屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	台北市	北投區	3樓以下	12,251	1,143	9.33%
10012	台北市	北投區	4-5樓	42,139	2,484	5.89%
10012	台北市	北投區	6-12樓	16,770	2,254	13.44%
10012	台北市	北投區	13樓以上	7,458	1,051	14.09%
10012	台北市	北投區	小計	78,618	6,932	8.82%
10012	台北市	松山區	3樓以下	1,867	169	9.05%
10012	台北市	松山區	4-5樓	26,453	1,444	5.46%
10012	台北市	松山區	6-12樓	26,980	1,670	6.19%
10012	台北市	松山區	13樓以上	10,379	968	9.33%
10012	台北市	松山區	小計	65,680	4,250	6.47%
10012	台北市	信義區	3樓以下	3,835	269	7.01%
10012	台北市	信義區	4-5樓	40,268	1,818	4.51%
10012	台北市	信義區	6-12樓	22,201	1,439	6.48%
10012	台北市	信義區	13樓以上	8,731	915	10.48%
10012	台北市	信義區	小計	75,035	4,441	5.92%
10012	台北市	南港區	3樓以下	3,407	271	7.95%
10012	台北市	南港區	4-5樓	19,918	1,077	5.41%
10012	台北市	南港區	6-12樓	8,327	1,280	15.37%
10012	台北市	南港區	13樓以上	5,205	804	15.45%
10012	台北市	南港區	小計	36,857	3,432	9.31%
10012	台北市	萬華區	3樓以下	9,076	1,143	12.59%
10012	台北市	萬華區	4-5樓	31,555	2,772	8.78%
10012	台北市	萬華區	6-12樓	19,960	1,552	7.78%
10012	台北市	萬華區	13樓以上	5,260	755	14.35%
10012	台北市	萬華區	小計	65,852	6,221	9.45%
10012	台北市	全區	3樓以下	71,955	7,377	10.25%
10012	台北市	全區	4-5樓	401,595	24,417	6.08%
10012	台北市	全區	6-12樓	283,107	23,911	8.45%
10012	台北市	全區	13樓以上	114,593	12,701	11.08%
10012	台北市	全區	小計	871,250	68,405	7.85%

資料來源：本研究整理

附錄表 1-4 新北市低度使用住宅總樓層資料一覽 (續)

時間	縣市	鄉鎮市區	樓層屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	八里區	3樓以下	2,901	333	11.48%
10012	新北市	八里區	4-5樓	1,227	158	12.88%
10012	新北市	八里區	6-12樓	5,196	672	12.93%
10012	新北市	八里區	13樓以上	5,447	992	18.21%
10012	新北市	八里區	小計	14,771	2,155	14.59%
10012	新北市	三芝區	3樓以下	4,046	837	20.69%
10012	新北市	三芝區	4-5樓	1,651	368	22.29%
10012	新北市	三芝區	6-12樓	6,708	2,547	37.97%
10012	新北市	三芝區	13樓以上	1,066	759	71.20%
10012	新北市	三芝區	小計	13,470	4,511	33.49%
10012	新北市	三重區	3樓以下	50,021	4,436	8.87%
10012	新北市	三重區	4-5樓	46,395	3,334	7.19%
10012	新北市	三重區	6-12樓	29,596	1,446	4.89%
10012	新北市	三重區	13樓以上	21,564	2,394	11.10%
10012	新北市	三重區	小計	147,576	11,609	7.87%
10012	新北市	三峽區	3樓以下	9,799	1,246	12.72%
10012	新北市	三峽區	4-5樓	5,142	581	11.30%
10012	新北市	三峽區	6-12樓	10,638	999	9.39%
10012	新北市	三峽區	13樓以上	15,987	2,274	14.22%
10012	新北市	三峽區	小計	41,566	5,100	12.27%
10012	新北市	土城區	3樓以下	16,748	1,054	6.29%
10012	新北市	土城區	4-5樓	21,497	1,105	5.14%
10012	新北市	土城區	6-12樓	22,804	1,233	5.41%
10012	新北市	土城區	13樓以上	20,952	1,115	5.32%
10012	新北市	土城區	小計	82,002	4,508	5.50%
10012	新北市	中和區	3樓以下	44,910	2,282	5.08%
10012	新北市	中和區	4-5樓	41,616	2,086	5.01%
10012	新北市	中和區	6-12樓	30,227	1,598	5.29%
10012	新北市	中和區	13樓以上	43,292	3,333	7.70%
10012	新北市	中和區	小計	160,046	9,300	5.81%

附錄表 1-4 新北市低度使用住宅總樓層資料一覽（續）

時間	縣市	鄉鎮市區	樓層屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	五股區	3樓以下	4,980	468	9.40%
10012	新北市	五股區	4-5樓	6,005	442	7.36%
10012	新北市	五股區	6-12樓	10,272	551	5.36%
10012	新北市	五股區	13樓以上	5,595	506	9.04%
10012	新北市	五股區	小計	26,852	1,967	7.33%
10012	新北市	平溪區	3樓以下	1,769	384	21.71%
10012	新北市	平溪區	4-5樓	21	5	23.81%
10012	新北市	平溪區	6-12樓	2	-	0.00%
10012	新北市	平溪區	13樓以上	-	-	NA
10012	新北市	平溪區	小計	1,791	389	21.72%
10012	新北市	永和區	3樓以下	33,069	1,950	5.90%
10012	新北市	永和區	4-5樓	21,987	1,129	5.13%
10012	新北市	永和區	6-12樓	18,047	909	5.04%
10012	新北市	永和區	13樓以上	14,193	996	7.02%
10012	新北市	永和區	小計	87,296	4,983	5.71%
10012	新北市	石門區	3樓以下	2,663	576	21.63%
10012	新北市	石門區	4-5樓	286	56	19.58%
10012	新北市	石門區	6-12樓	15	9	60.00%
10012	新北市	石門區	13樓以上	-	-	NA
10012	新北市	石門區	小計	2,964	641	21.63%
10012	新北市	石碇區	3樓以下	1,028	193	18.77%
10012	新北市	石碇區	4-5樓	60	11	18.33%
10012	新北市	石碇區	6-12樓	163	14	8.59%
10012	新北市	石碇區	13樓以上	-	-	NA
10012	新北市	石碇區	小計	1,251	218	17.43%
10012	新北市	汐止區	3樓以下	19,010	1,896	9.97%
10012	新北市	汐止區	4-5樓	17,175	1,359	7.91%
10012	新北市	汐止區	6-12樓	24,124	1,865	7.73%
10012	新北市	汐止區	13樓以上	32,225	3,074	9.54%
10012	新北市	汐止區	小計	92,534	8,194	8.86%

附錄表 1-4 新北市低度使用住宅總樓層資料一覽（續）

時間	縣市	鄉鎮市區	樓層屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	坪林區	3樓以下	576	122	21.18%
10012	新北市	坪林區	4-5樓	-	-	NA
10012	新北市	坪林區	6-12樓	-	-	NA
10012	新北市	坪林區	13樓以上	-	-	NA
10012	新北市	坪林區	小計	576	122	21.18%
10012	新北市	林口區	3樓以下	5,814	536	9.22%
10012	新北市	林口區	4-5樓	4,088	410	10.03%
10012	新北市	林口區	6-12樓	12,142	1,531	12.61%
10012	新北市	林口區	13樓以上	13,106	2,144	16.36%
10012	新北市	林口區	小計	35,150	4,620	13.14%
10012	新北市	板橋區	3樓以下	65,515	3,899	5.95%
10012	新北市	板橋區	4-5樓	49,533	2,464	4.97%
10012	新北市	板橋區	6-12樓	39,347	1,852	4.71%
10012	新北市	板橋區	13樓以上	42,698	4,957	11.61%
10012	新北市	板橋區	小計	197,093	13,173	6.68%
10012	新北市	金山區	3樓以下	4,048	659	16.28%
10012	新北市	金山區	4-5樓	1,681	216	12.85%
10012	新北市	金山區	6-12樓	1,547	527	34.07%
10012	新北市	金山區	13樓以上	137	57	41.61%
10012	新北市	金山區	小計	7,413	1,459	19.68%
10012	新北市	泰山區	3樓以下	7,110	521	7.33%
10012	新北市	泰山區	4-5樓	5,362	361	6.73%
10012	新北市	泰山區	6-12樓	8,803	459	5.21%
10012	新北市	泰山區	13樓以上	5,241	209	3.99%
10012	新北市	泰山區	小計	26,516	1,549	5.84%
10012	新北市	烏來區	3樓以下	676	120	17.75%
10012	新北市	烏來區	4-5樓	84	10	11.90%
10012	新北市	烏來區	6-12樓	-	-	NA
10012	新北市	烏來區	13樓以上	-	-	NA
10012	新北市	烏來區	小計	760	130	17.11%

附錄表 1-4 新北市低度使用住宅總樓層資料一覽（續）

時間	縣市	鄉鎮市區	樓層屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	貢寮區	3樓以下	2,751	321	11.67%
10012	新北市	貢寮區	4-5樓	314	35	11.15%
10012	新北市	貢寮區	6-12樓	214	27	12.62%
10012	新北市	貢寮區	13樓以上	-	-	NA
10012	新北市	貢寮區	小計	3,279	383	11.68%
10012	新北市	淡水區	3樓以下	14,563	2,010	13.80%
10012	新北市	淡水區	4-5樓	12,582	1,917	15.24%
10012	新北市	淡水區	6-12樓	19,013	2,687	14.13%
10012	新北市	淡水區	13樓以上	38,630	6,385	16.53%
10012	新北市	淡水區	小計	84,788	12,999	15.33%
10012	新北市	深坑區	3樓以下	2,728	236	8.65%
10012	新北市	深坑區	4-5樓	1,794	167	9.31%
10012	新北市	深坑區	6-12樓	3,915	283	7.23%
10012	新北市	深坑區	13樓以上	1,439	181	12.58%
10012	新北市	深坑區	小計	9,876	867	8.78%
10012	新北市	新店區	3樓以下	40,418	2,895	7.16%
10012	新北市	新店區	4-5樓	29,888	1,901	6.36%
10012	新北市	新店區	6-12樓	22,006	1,385	6.29%
10012	新北市	新店區	13樓以上	28,037	2,223	7.93%
10012	新北市	新店區	小計	120,348	8,404	6.98%
10012	新北市	新莊區	3樓以下	32,739	2,293	7.00%
10012	新北市	新莊區	4-5樓	34,747	1,981	5.70%
10012	新北市	新莊區	6-12樓	38,201	2,068	5.41%
10012	新北市	新莊區	13樓以上	28,486	2,534	8.90%
10012	新北市	新莊區	小計	134,172	8,877	6.62%
10012	新北市	瑞芳區	3樓以下	12,566	2,636	20.98%
10012	新北市	瑞芳區	4-5樓	3,642	609	16.72%
10012	新北市	瑞芳區	6-12樓	958	129	13.47%
10012	新北市	瑞芳區	13樓以上	-	-	NA
10012	新北市	瑞芳區	小計	17,166	3,374	19.66%

附錄表 1-4 新北市低度使用住宅總樓層資料一覽（續完）

時間	縣市	鄉鎮市區	樓層屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	萬里區	3樓以下	5,375	1,507	28.04%
10012	新北市	萬里區	4-5樓	1,802	766	42.51%
10012	新北市	萬里區	6-12樓	634	298	47.00%
10012	新北市	萬里區	13樓以上	950	682	71.79%
10012	新北市	萬里區	小計	8,761	3,254	37.14%
10012	新北市	樹林區	3樓以下	16,574	1,391	8.39%
10012	新北市	樹林區	4-5樓	14,909	1,017	6.82%
10012	新北市	樹林區	6-12樓	14,051	820	5.84%
10012	新北市	樹林區	13樓以上	16,695	2,385	14.29%
10012	新北市	樹林區	小計	62,230	5,613	9.02%
10012	新北市	雙溪區	3樓以下	2,792	544	19.48%
10012	新北市	雙溪區	4-5樓	296	72	24.32%
10012	新北市	雙溪區	6-12樓	3	-	0.00%
10012	新北市	雙溪區	13樓以上	-	-	NA
10012	新北市	雙溪區	小計	3,091	616	19.93%
10012	新北市	蘆洲區	3樓以下	9,703	669	6.89%
10012	新北市	蘆洲區	4-5樓	20,862	1,015	4.87%
10012	新北市	蘆洲區	6-12樓	27,513	1,147	4.17%
10012	新北市	蘆洲區	13樓以上	7,272	338	4.65%
10012	新北市	蘆洲區	小計	65,350	3,170	4.85%
10012	新北市	鶯歌區	3樓以下	12,681	1,325	10.45%
10012	新北市	鶯歌區	4-5樓	5,863	708	12.08%
10012	新北市	鶯歌區	6-12樓	8,491	756	8.90%
10012	新北市	鶯歌區	13樓以上	1,648	191	11.59%
10012	新北市	鶯歌區	小計	28,683	2,980	10.39%
10012	新北市	全區	3樓以下	427,573	37,337	8.73%
10012	新北市	全區	4-5樓	350,507	24,285	6.93%
10012	新北市	全區	6-12樓	354,632	25,814	7.28%
10012	新北市	全區	13樓以上	344,659	37,729	10.95%
10012	新北市	全區	小計	1,477,371	125,165	8.47%

資料來源：本研究整理

附錄表 1-5 台北市低度使用住宅總面積資料一覽 (續)

時間	縣市	鄉鎮市區	坪數屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	台北市	士林區	20 坪以下	13,164	1,430	10.86%
10012	台北市	士林區	21-40 坪	60,837	3,869	6.36%
10012	台北市	士林區	41-60 坪	12,085	993	8.22%
10012	台北市	士林區	61-100 坪	3,885	382	9.83%
10012	台北市	士林區	100 坪以上	985	100	10.15%
10012	台北市	士林區	小計	90,956	6,773	7.45%
10012	台北市	大同區	20 坪以下	13,878	1,929	13.90%
10012	台北市	大同區	21-40 坪	22,510	1,838	8.17%
10012	台北市	大同區	41-60 坪	4,270	402	9.41%
10012	台北市	大同區	61-100 坪	1,216	165	13.57%
10012	台北市	大同區	100 坪以上	244	54	22.13%
10012	台北市	大同區	小計	42,119	4,387	10.42%
10012	台北市	大安區	20 坪以下	15,465	2,118	13.70%
10012	台北市	大安區	21-40 坪	59,113	3,132	5.30%
10012	台北市	大安區	41-60 坪	17,927	877	4.89%
10012	台北市	大安區	61-100 坪	4,053	219	5.40%
10012	台北市	大安區	100 坪以上	677	74	10.93%
10012	台北市	大安區	小計	97,235	6,420	6.60%
10012	台北市	中山區	20 坪以下	32,801	4,703	14.34%
10012	台北市	中山區	21-40 坪	48,201	3,204	6.65%
10012	台北市	中山區	41-60 坪	9,466	792	8.37%
10012	台北市	中山區	61-100 坪	2,820	288	10.21%
10012	台北市	中山區	100 坪以上	466	51	10.94%
10012	台北市	中山區	小計	93,754	9,037	9.64%
10012	台北市	中正區	20 坪以下	15,459	2,370	15.33%
10012	台北市	中正區	21-40 坪	27,625	1,909	6.91%
10012	台北市	中正區	41-60 坪	5,937	456	7.68%
10012	台北市	中正區	61-100 坪	1,269	111	8.75%
10012	台北市	中正區	100 坪以上	269	46	17.10%
10012	台北市	中正區	小計	50,559	4,893	9.68%

附錄表 1-5 台北市低度使用住宅總面積資料一覽（續）

時間	縣市	鄉鎮市區	坪數屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	台北市	內湖區	20 坪以下	11,659	1,294	11.10%
10012	台北市	內湖區	21-40 坪	64,359	3,368	5.23%
10012	台北市	內湖區	41-60 坪	9,056	827	9.13%
10012	台北市	內湖區	61-100 坪	2,059	205	9.96%
10012	台北市	內湖區	100 坪以上	148	7	4.73%
10012	台北市	內湖區	小計	87,282	5,701	6.53%
10012	台北市	文山區	20 坪以下	14,796	1,590	10.75%
10012	台北市	文山區	21-40 坪	62,322	3,478	5.58%
10012	台北市	文山區	41-60 坪	8,519	709	8.32%
10012	台北市	文山區	61-100 坪	1,539	128	8.32%
10012	台北市	文山區	100 坪以上	127	13	10.24%
10012	台北市	文山區	小計	87,303	5,918	6.78%
10012	台北市	北投區	20 坪以下	14,344	2,569	17.91%
10012	台北市	北投區	21-40 坪	53,918	3,438	6.38%
10012	台北市	北投區	41-60 坪	7,992	716	8.96%
10012	台北市	北投區	61-100 坪	1,994	173	8.68%
10012	台北市	北投區	100 坪以上	369	35	9.49%
10012	台北市	北投區	小計	78,618	6,932	8.82%
10012	台北市	松山區	20 坪以下	10,980	1,286	11.71%
10012	台北市	松山區	21-40 坪	44,920	2,276	5.07%
10012	台北市	松山區	41-60 坪	8,629	555	6.43%
10012	台北市	松山區	61-100 坪	1,037	113	10.90%
10012	台北市	松山區	100 坪以上	114	20	17.54%
10012	台北市	松山區	小計	65,680	4,250	6.47%
10012	台北市	信義區	20 坪以下	13,942	1,420	10.19%
10012	台北市	信義區	21-40 坪	54,181	2,470	4.56%
10012	台北市	信義區	41-60 坪	4,953	353	7.13%
10012	台北市	信義區	61-100 坪	1,585	126	7.95%
10012	台北市	信義區	100 坪以上	374	72	19.25%
10012	台北市	信義區	小計	75,035	4,441	5.92%

附錄表 1-5 台北市低度使用住宅總面積資料一覽（續完）

時間	縣市	鄉鎮市區	坪數屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	台北市	南港區	20 坪以下	7,214	747	10.35%
10012	台北市	南港區	21-40 坪	26,420	1,998	7.56%
10012	台北市	南港區	41-60 坪	2,673	609	22.78%
10012	台北市	南港區	61-100 坪	475	69	14.53%
10012	台北市	南港區	100 坪以上	75	10	13.33%
10012	台北市	南港區	小計	36,857	3,432	9.31%
10012	台北市	萬華區	20 坪以下	27,829	3,406	12.24%
10012	台北市	萬華區	21-40 坪	34,025	2,266	6.66%
10012	台北市	萬華區	41-60 坪	3,175	401	12.63%
10012	台北市	萬華區	61-100 坪	692	120	17.34%
10012	台北市	萬華區	100 坪以上	131	29	22.14%
10012	台北市	萬華區	小計	65,852	6,221	9.45%
10012	台北市	全區	20 坪以下	191,532	24,861	12.98%
10012	台北市	全區	21-40 坪	558,431	33,246	5.95%
10012	台北市	全區	41-60 坪	94,683	7,689	8.12%
10012	台北市	全區	61-100 坪	22,624	2,099	9.28%
10012	台北市	全區	100 坪以上	3,980	510	12.81%
10012	台北市	全區	小計	871,250	68,405	7.85%

資料來源：本研究整理

附錄表 1-6 新北市低度使用住宅總面積資料一覽 (續)

時間	縣市	鄉鎮市區	坪數屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	八里區	20 坪以下	2,916	603	20.68%
10012	新北市	八里區	21-40 坪	10,216	1,366	13.37%
10012	新北市	八里區	41-60 坪	1,034	123	11.90%
10012	新北市	八里區	61-100 坪	454	57	12.56%
10012	新北市	八里區	100 坪以上	151	5	3.31%
10012	新北市	八里區	小計	14,771	2,155	14.59%
10012	新北市	三芝區	20 坪以下	5,337	2,810	52.65%
10012	新北市	三芝區	21-40 坪	5,972	1,347	22.56%
10012	新北市	三芝區	41-60 坪	975	181	18.56%
10012	新北市	三芝區	61-100 坪	863	131	15.18%
10012	新北市	三芝區	100 坪以上	322	43	13.35%
10012	新北市	三芝區	小計	13,470	4,511	33.49%
10012	新北市	三重區	20 坪以下	42,633	4,582	10.75%
10012	新北市	三重區	21-40 坪	89,180	5,648	6.33%
10012	新北市	三重區	41-60 坪	12,852	1,068	8.31%
10012	新北市	三重區	61-100 坪	2,543	249	9.79%
10012	新北市	三重區	100 坪以上	367	62	16.89%
10012	新北市	三重區	小計	147,576	11,609	7.87%
10012	新北市	三峽區	20 坪以下	8,921	1,518	17.02%
10012	新北市	三峽區	21-40 坪	25,583	2,875	11.24%
10012	新北市	三峽區	41-60 坪	4,617	498	10.79%
10012	新北市	三峽區	61-100 坪	1,985	181	9.12%
10012	新北市	三峽區	100 坪以上	461	28	6.07%
10012	新北市	三峽區	小計	41,566	5,100	12.27%
10012	新北市	土城區	20 坪以下	15,935	1,411	8.85%
10012	新北市	土城區	21-40 坪	59,299	2,732	4.61%
10012	新北市	土城區	41-60 坪	5,349	262	4.90%
10012	新北市	土城區	61-100 坪	1,244	93	7.48%
10012	新北市	土城區	100 坪以上	176	10	5.68%
10012	新北市	土城區	小計	82,002	4,508	5.50%

附錄表 1-6 新北市低度使用住宅總面積資料一覽（續）

時間	縣市	鄉鎮市區	坪數屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	中和區	20 坪以下	28,435	2,721	9.57%
10012	新北市	中和區	21-40 坪	114,861	5,358	4.66%
10012	新北市	中和區	41-60 坪	14,135	1,046	7.40%
10012	新北市	中和區	61-100 坪	2,228	143	6.42%
10012	新北市	中和區	100 坪以上	387	32	8.27%
10012	新北市	中和區	小計	160,046	9,300	5.81%
10012	新北市	五股區	20 坪以下	4,883	461	9.44%
10012	新北市	五股區	21-40 坪	18,868	1,287	6.82%
10012	新北市	五股區	41-60 坪	2,267	154	6.79%
10012	新北市	五股區	61-100 坪	647	56	8.66%
10012	新北市	五股區	100 坪以上	187	9	4.81%
10012	新北市	五股區	小計	26,852	1,967	7.33%
10012	新北市	平溪區	20 坪以下	659	196	29.74%
10012	新北市	平溪區	21-40 坪	735	145	19.73%
10012	新北市	平溪區	41-60 坪	224	28	12.50%
10012	新北市	平溪區	61-100 坪	127	19	14.96%
10012	新北市	平溪區	100 坪以上	46	2	4.35%
10012	新北市	平溪區	小計	1,791	389	21.72%
10012	新北市	永和區	20 坪以下	15,080	1,467	9.73%
10012	新北市	永和區	21-40 坪	62,650	3,081	4.92%
10012	新北市	永和區	41-60 坪	8,427	388	4.60%
10012	新北市	永和區	61-100 坪	1,040	42	4.04%
10012	新北市	永和區	100 坪以上	99	6	6.06%
10012	新北市	永和區	小計	87,296	4,983	5.71%
10012	新北市	石門區	20 坪以下	548	193	35.22%
10012	新北市	石門區	21-40 坪	1,341	292	21.77%
10012	新北市	石門區	41-60 坪	639	106	16.59%
10012	新北市	石門區	61-100 坪	351	41	11.68%
10012	新北市	石門區	100 坪以上	85	9	10.59%
10012	新北市	石門區	小計	2,964	641	21.63%

附錄表 1-6 新北市低度使用住宅總面積資料一覽（續）

時間	縣市	鄉鎮市區	坪數屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	石碇區	20 坪以下	216	74	34.26%
10012	新北市	石碇區	21-40 坪	529	96	18.15%
10012	新北市	石碇區	41-60 坪	264	25	9.47%
10012	新北市	石碇區	61-100 坪	160	16	10.00%
10012	新北市	石碇區	100 坪以上	82	7	8.54%
10012	新北市	石碇區	小計	1,251	218	17.43%
10012	新北市	汐止區	20 坪以下	19,922	2,478	12.44%
10012	新北市	汐止區	21-40 坪	61,623	4,761	7.73%
10012	新北市	汐止區	41-60 坪	8,305	682	8.21%
10012	新北市	汐止區	61-100 坪	2,289	234	10.22%
10012	新北市	汐止區	100 坪以上	395	39	9.87%
10012	新北市	汐止區	小計	92,534	8,194	8.86%
10012	新北市	坪林區	20 坪以下	131	36	27.48%
10012	新北市	坪林區	21-40 坪	189	27	14.29%
10012	新北市	坪林區	41-60 坪	189	50	26.46%
10012	新北市	坪林區	61-100 坪	54	5	9.26%
10012	新北市	坪林區	100 坪以上	14	5	35.71%
10012	新北市	坪林區	小計	576	122	21.18%
10012	新北市	林口區	20 坪以下	3,001	362	12.06%
10012	新北市	林口區	21-40 坪	13,853	1,400	10.11%
10012	新北市	林口區	41-60 坪	7,282	1,122	15.41%
10012	新北市	林口區	61-100 坪	7,950	1,153	14.50%
10012	新北市	林口區	100 坪以上	3,064	583	19.03%
10012	新北市	林口區	小計	35,150	4,620	13.14%
10012	新北市	板橋區	20 坪以下	42,400	4,016	9.47%
10012	新北市	板橋區	21-40 坪	132,769	7,106	5.35%
10012	新北市	板橋區	41-60 坪	17,908	1,468	8.20%
10012	新北市	板橋區	61-100 坪	3,685	536	14.55%
10012	新北市	板橋區	100 坪以上	330	47	14.24%
10012	新北市	板橋區	小計	197,093	13,173	6.68%

附錄表 1-6 新北市低度使用住宅總面積資料一覽（續）

時間	縣市	鄉鎮市區	坪數屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	金山區	20 坪以下	1,786	702	39.31%
10012	新北市	金山區	21-40 坪	3,839	516	13.44%
10012	新北市	金山區	41-60 坪	1,115	163	14.62%
10012	新北市	金山區	61-100 坪	510	68	13.33%
10012	新北市	金山區	100 坪以上	163	10	6.13%
10012	新北市	金山區	小計	7,413	1,459	19.68%
10012	新北市	泰山區	20 坪以下	3,838	374	9.74%
10012	新北市	泰山區	21-40 坪	19,473	966	4.96%
10012	新北市	泰山區	41-60 坪	2,317	150	6.47%
10012	新北市	泰山區	61-100 坪	702	42	5.98%
10012	新北市	泰山區	100 坪以上	185	17	9.19%
10012	新北市	泰山區	小計	26,516	1,549	5.84%
10012	新北市	烏來區	20 坪以下	225	50	22.22%
10012	新北市	烏來區	21-40 坪	307	53	17.26%
10012	新北市	烏來區	41-60 坪	102	10	9.80%
10012	新北市	烏來區	61-100 坪	82	8	9.76%
10012	新北市	烏來區	100 坪以上	44	10	22.73%
10012	新北市	烏來區	小計	760	130	17.11%
10012	新北市	貢寮區	20 坪以下	875	118	13.49%
10012	新北市	貢寮區	21-40 坪	1,558	186	11.94%
10012	新北市	貢寮區	41-60 坪	440	48	10.91%
10012	新北市	貢寮區	61-100 坪	309	23	7.44%
10012	新北市	貢寮區	100 坪以上	96	9	9.38%
10012	新北市	貢寮區	小計	3,279	383	11.68%
10012	新北市	淡水區	20 坪以下	25,892	4,785	18.48%
10012	新北市	淡水區	21-40 坪	43,430	5,556	12.79%
10012	新北市	淡水區	41-60 坪	10,079	1,661	16.48%
10012	新北市	淡水區	61-100 坪	4,214	754	17.89%
10012	新北市	淡水區	100 坪以上	1,174	244	20.78%
10012	新北市	淡水區	小計	84,788	12,999	15.33%

附錄表 1-6 新北市低度使用住宅總面積資料一覽（續）

時間	縣市	鄉鎮市區	坪數屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	深坑區	20 坪以下	1,326	169	12.75%
10012	新北市	深坑區	21-40 坪	7,635	611	8.00%
10012	新北市	深坑區	41-60 坪	767	75	9.78%
10012	新北市	深坑區	61-100 坪	102	6	5.88%
10012	新北市	深坑區	100 坪以上	47	6	12.77%
10012	新北市	深坑區	小計	9,876	867	8.78%
10012	新北市	新店區	20 坪以下	17,517	1,848	10.55%
10012	新北市	新店區	21-40 坪	87,391	5,216	5.97%
10012	新北市	新店區	41-60 坪	11,709	974	8.32%
10012	新北市	新店區	61-100 坪	3,105	295	9.50%
10012	新北市	新店區	100 坪以上	626	71	11.34%
10012	新北市	新店區	小計	120,348	8,404	6.98%
10012	新北市	新莊區	20 坪以下	24,567	2,162	8.80%
10012	新北市	新莊區	21-40 坪	94,843	5,667	5.98%
10012	新北市	新莊區	41-60 坪	11,993	867	7.23%
10012	新北市	新莊區	61-100 坪	2,308	153	6.63%
10012	新北市	新莊區	100 坪以上	460	28	6.09%
10012	新北市	新莊區	小計	134,172	8,877	6.62%
10012	新北市	瑞芳區	20 坪以下	5,217	1,557	29.84%
10012	新北市	瑞芳區	21-40 坪	8,860	1,408	15.89%
10012	新北市	瑞芳區	41-60 坪	2,042	277	13.57%
10012	新北市	瑞芳區	61-100 坪	863	103	11.94%
10012	新北市	瑞芳區	100 坪以上	185	29	15.68%
10012	新北市	瑞芳區	小計	17,166	3,374	19.66%
10012	新北市	萬里區	20 坪以下	4,517	2,304	51.01%
10012	新北市	萬里區	21-40 坪	3,059	779	25.47%
10012	新北市	萬里區	41-60 坪	624	89	14.26%
10012	新北市	萬里區	61-100 坪	416	53	12.74%
10012	新北市	萬里區	100 坪以上	145	29	20.00%
10012	新北市	萬里區	小計	8,761	3,254	37.14%

附錄表 1-6 新北市低度使用住宅總面積資料一覽（續完）

時間	縣市	鄉鎮市區	坪數屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	樹林區	20 坪以下	10,992	1,126	10.24%
10012	新北市	樹林區	21-40 坪	40,669	3,269	8.04%
10012	新北市	樹林區	41-60 坪	7,581	878	11.58%
10012	新北市	樹林區	61-100 坪	2,535	317	12.50%
10012	新北市	樹林區	100 坪以上	452	23	5.09%
10012	新北市	樹林區	小計	62,230	5,613	9.02%
10012	新北市	雙溪區	20 坪以下	638	197	30.88%
10012	新北市	雙溪區	21-40 坪	1,332	275	20.65%
10012	新北市	雙溪區	41-60 坪	572	81	14.16%
10012	新北市	雙溪區	61-100 坪	391	53	13.55%
10012	新北市	雙溪區	100 坪以上	157	10	6.37%
10012	新北市	雙溪區	小計	3,091	616	19.93%
10012	新北市	蘆洲區	20 坪以下	9,615	613	6.38%
10012	新北市	蘆洲區	21-40 坪	50,398	2,305	4.57%
10012	新北市	蘆洲區	41-60 坪	4,346	193	4.44%
10012	新北市	蘆洲區	61-100 坪	868	56	6.45%
10012	新北市	蘆洲區	100 坪以上	123	2	1.63%
10012	新北市	蘆洲區	小計	65,350	3,170	4.85%
10012	新北市	鶯歌區	20 坪以下	3,778	556	14.72%
10012	新北市	鶯歌區	21-40 坪	17,683	1,790	10.12%
10012	新北市	鶯歌區	41-60 坪	4,636	405	8.74%
10012	新北市	鶯歌區	61-100 坪	2,097	188	8.97%
10012	新北市	鶯歌區	100 坪以上	488	41	8.40%
10012	新北市	鶯歌區	小計	28,683	2,980	10.39%
10012	新北市	全區	20 坪以下	301,797	39,488	13.08%
10012	新北市	全區	21-40 坪	978,145	66,118	6.76%
10012	新北市	全區	41-60 坪	142,792	13,070	9.15%
10012	新北市	全區	61-100 坪	44,124	5,074	11.50%
10012	新北市	全區	100 坪以上	10,513	1,415	13.46%
10012	新北市	全區	小計	1,477,371	125,165	8.47%

資料來源：本研究整理

附錄表 1-7 台北市低度使用住宅屋齡資料一覽

時間	縣市	鄉鎮市區	屋齡屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	台北市	士林區	3年內中古屋	2,910	661	22.71%
10012	台北市	士林區	3-10年中古屋	5,615	456	8.12%
10012	台北市	士林區	11-20年中古屋	7,687	687	8.94%
10012	台北市	士林區	21-35年中古屋	49,236	2,967	6.03%
10012	台北市	士林區	36-50年中古屋	23,971	1,823	7.61%
10012	台北市	士林區	51年以上中古屋	1,538	179	11.64%
10012	台北市	士林區	小計	90,956	6,773	7.45%
10012	台北市	大同區	3年內中古屋	2,800	757	27.04%
10012	台北市	大同區	3-10年中古屋	2,846	179	6.29%
10012	台北市	大同區	11-20年中古屋	4,106	349	8.50%
10012	台北市	大同區	21-35年中古屋	16,076	1,318	8.20%
10012	台北市	大同區	36-50年中古屋	12,109	1,152	9.51%
10012	台北市	大同區	51年以上中古屋	4,183	632	15.11%
10012	台北市	大同區	小計	42,119	4,387	10.42%
10012	台北市	大安區	3年內中古屋	2,745	671	24.44%
10012	台北市	大安區	3-10年中古屋	4,898	393	8.02%
10012	台北市	大安區	11-20年中古屋	5,899	541	9.17%
10012	台北市	大安區	21-35年中古屋	59,535	3,232	5.43%
10012	台北市	大安區	36-50年中古屋	22,985	1,436	6.25%
10012	台北市	大安區	51年以上中古屋	1,172	146	12.46%
10012	台北市	大安區	小計	97,235	6,420	6.60%
10012	台北市	中山區	3年內中古屋	5,418	1,821	33.61%
10012	台北市	中山區	3-10年中古屋	9,954	905	9.09%
10012	台北市	中山區	11-20年中古屋	12,701	937	7.38%
10012	台北市	中山區	21-35年中古屋	45,388	3,688	8.13%
10012	台北市	中山區	36-50年中古屋	18,559	1,442	7.77%
10012	台北市	中山區	51年以上中古屋	1,733	243	14.02%
10012	台北市	中山區	小計	93,754	9,037	9.64%
10012	台北市	中正區	3年內中古屋	1,902	606	31.86%
10012	台北市	中正區	3-10年中古屋	5,365	488	9.10%
10012	台北市	中正區	11-20年中古屋	4,617	446	9.66%
10012	台北市	中正區	21-35年中古屋	20,685	1,626	7.86%
10012	台北市	中正區	36-50年中古屋	15,491	1,357	8.76%
10012	台北市	中正區	51年以上中古屋	2,500	371	14.84%
10012	台北市	中正區	小計	50,559	4,893	9.68%

附錄表 1-7 台北市低度使用住宅屋齡資料一覽（續）

時間	縣市	鄉鎮市區	屋齡屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	台北市	內湖區	3年內中古屋	5,466	1,747	31.96%
10012	台北市	內湖區	3-10年中古屋	8,586	491	5.72%
10012	台北市	內湖區	11-20年中古屋	20,032	1,077	5.38%
10012	台北市	內湖區	21-35年中古屋	50,770	2,203	4.34%
10012	台北市	內湖區	36-50年中古屋	2,122	151	7.12%
10012	台北市	內湖區	51年以上中古屋	305	33	10.82%
10012	台北市	內湖區	小計	87,282	5,701	6.53%
10012	台北市	文山區	3年內中古屋	4,588	1,267	27.62%
10012	台北市	文山區	3-10年中古屋	6,696	464	6.93%
10012	台北市	文山區	11-20年中古屋	21,566	1,234	5.72%
10012	台北市	文山區	21-35年中古屋	37,683	1,774	4.71%
10012	台北市	文山區	36-50年中古屋	15,996	1,092	6.83%
10012	台北市	文山區	51年以上中古屋	773	86	11.13%
10012	台北市	文山區	小計	87,303	5,918	6.78%
10012	台北市	北投區	3年內中古屋	2,915	1,004	34.44%
10012	台北市	北投區	3-10年中古屋	6,034	594	9.84%
10012	台北市	北投區	11-20年中古屋	9,811	990	10.09%
10012	台北市	北投區	21-35年中古屋	38,702	2,809	7.26%
10012	台北市	北投區	36-50年中古屋	20,026	1,387	6.93%
10012	台北市	北投區	51年以上中古屋	1,130	148	13.10%
10012	台北市	北投區	小計	78,618	6,932	8.82%
10012	台北市	松山區	3年內中古屋	1,884	532	28.24%
10012	台北市	松山區	3-10年中古屋	4,876	284	5.82%
10012	台北市	松山區	11-20年中古屋	7,015	374	5.33%
10012	台北市	松山區	21-35年中古屋	31,251	1,906	6.10%
10012	台北市	松山區	36-50年中古屋	19,996	1,105	5.53%
10012	台北市	松山區	51年以上中古屋	658	49	7.45%
10012	台北市	松山區	小計	65,680	4,250	6.47%

附錄表 1-7 台北市低度使用住宅屋齡資料一覽（續完）

時間	縣市	鄉鎮市區	屋齡屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	台北市	信義區	3年內中古屋	1,615	463	28.67%
10012	台北市	信義區	3-10年中古屋	4,408	440	9.98%
10012	台北市	信義區	11-20年中古屋	8,097	602	7.43%
10012	台北市	信義區	21-35年中古屋	39,844	1,817	4.56%
10012	台北市	信義區	36-50年中古屋	20,134	1,058	5.25%
10012	台北市	信義區	51年以上中古屋	937	61	6.51%
10012	台北市	信義區	小計	75,035	4,441	5.92%
10012	台北市	南港區	3年內中古屋	3,146	1,386	44.06%
10012	台北市	南港區	3-10年中古屋	4,104	419	10.21%
10012	台北市	南港區	11-20年中古屋	5,197	295	5.68%
10012	台北市	南港區	21-35年中古屋	15,266	739	4.84%
10012	台北市	南港區	36-50年中古屋	8,607	528	6.13%
10012	台北市	南港區	51年以上中古屋	537	65	12.10%
10012	台北市	南港區	小計	36,857	3,432	9.31%
10012	台北市	萬華區	3年內中古屋	1,336	542	40.57%
10012	台北市	萬華區	3-10年中古屋	3,047	242	7.94%
10012	台北市	萬華區	11-20年中古屋	5,066	364	7.19%
10012	台北市	萬華區	21-35年中古屋	28,924	2,265	7.83%
10012	台北市	萬華區	36-50年中古屋	24,291	2,346	9.66%
10012	台北市	萬華區	51年以上中古屋	3,189	461	14.46%
10012	台北市	萬華區	小計	65,852	6,221	9.45%
10012	台北市	全區	3年內中古屋	36,725	11,456	31.19%
10012	台北市	全區	3-10年中古屋	66,428	5,356	8.06%
10012	台北市	全區	11-20年中古屋	111,794	7,898	7.06%
10012	台北市	全區	21-35年中古屋	433,360	26,344	6.08%
10012	台北市	全區	36-50年中古屋	204,286	14,876	7.28%
10012	台北市	全區	51年以上中古屋	18,656	2,475	13.27%
10012	台北市	全區	小計	871,250	68,405	7.85%

資料來源：本研究整理

附錄表 1-8 新北市低度使用住宅屋齡資料一覽 (續)

時間	縣市	鄉鎮市區	屋齡屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	八里區	3年內中古屋	723	276	38.17%
10012	新北市	八里區	3-10年中古屋	1,992	530	26.61%
10012	新北市	八里區	11-20年中古屋	8,920	963	10.80%
10012	新北市	八里區	21-35年中古屋	2,224	283	12.72%
10012	新北市	八里區	36-50年中古屋	568	54	9.51%
10012	新北市	八里區	51年以上中古屋	344	50	14.53%
10012	新北市	八里區	小計	14,771	2,155	14.59%
10012	新北市	三芝區	3年內中古屋	39	8	20.51%
10012	新北市	三芝區	3-10年中古屋	92	16	17.39%
10012	新北市	三芝區	11-20年中古屋	9,258	3,625	39.16%
10012	新北市	三芝區	21-35年中古屋	2,967	637	21.47%
10012	新北市	三芝區	36-50年中古屋	611	107	17.51%
10012	新北市	三芝區	51年以上中古屋	504	119	23.61%
10012	新北市	三芝區	小計	13,470	4,511	33.49%
10012	新北市	三重區	3年內中古屋	8,257	1,849	22.39%
10012	新北市	三重區	3-10年中古屋	9,309	465	5.00%
10012	新北市	三重區	11-20年中古屋	37,998	2,188	5.76%
10012	新北市	三重區	21-35年中古屋	61,888	4,020	6.50%
10012	新北市	三重區	36-50年中古屋	27,503	2,701	9.82%
10012	新北市	三重區	51年以上中古屋	2,620	386	14.73%
10012	新北市	三重區	小計	147,576	11,609	7.87%
10012	新北市	三峽區	3年內中古屋	4,266	1,164	27.29%
10012	新北市	三峽區	3-10年中古屋	10,154	965	9.50%
10012	新北市	三峽區	11-20年中古屋	14,570	1,440	9.88%
10012	新北市	三峽區	21-35年中古屋	8,999	1,009	11.21%
10012	新北市	三峽區	36-50年中古屋	3,207	477	14.87%
10012	新北市	三峽區	51年以上中古屋	371	44	11.86%
10012	新北市	三峽區	小計	41,566	5,100	12.27%

附錄表 1-8 新北市低度使用住宅屋齡資料一覽（續）

時間	縣市	鄉鎮市區	屋齡屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	土城區	3年內中古屋	1,892	402	21.25%
10012	新北市	土城區	3-10年中古屋	4,026	201	4.99%
10012	新北市	土城區	11-20年中古屋	36,609	1,826	4.99%
10012	新北市	土城區	21-35年中古屋	36,234	1,816	5.01%
10012	新北市	土城區	36-50年中古屋	2,905	224	7.71%
10012	新北市	土城區	51年以上中古屋	337	39	11.57%
10012	新北市	土城區	小計	82,002	4,508	5.50%
10012	新北市	中和區	3年內中古屋	10,901	2,345	21.51%
10012	新北市	中和區	3-10年中古屋	13,168	650	4.94%
10012	新北市	中和區	11-20年中古屋	47,186	2,102	4.45%
10012	新北市	中和區	21-35年中古屋	71,429	3,080	4.31%
10012	新北市	中和區	36-50年中古屋	16,874	1,063	6.30%
10012	新北市	中和區	51年以上中古屋	488	59	12.09%
10012	新北市	中和區	小計	160,046	9,300	5.81%
10012	新北市	五股區	3年內中古屋	2,065	413	20.00%
10012	新北市	五股區	3-10年中古屋	3,952	170	4.30%
10012	新北市	五股區	11-20年中古屋	11,182	583	5.21%
10012	新北市	五股區	21-35年中古屋	7,869	599	7.61%
10012	新北市	五股區	36-50年中古屋	1,558	166	10.65%
10012	新北市	五股區	51年以上中古屋	225	36	16.00%
10012	新北市	五股區	小計	26,852	1,967	7.33%
10012	新北市	平溪區	3年內中古屋	14	5	35.71%
10012	新北市	平溪區	3-10年中古屋	71	17	23.94%
10012	新北市	平溪區	11-20年中古屋	157	22	14.01%
10012	新北市	平溪區	21-35年中古屋	232	50	21.55%
10012	新北市	平溪區	36-50年中古屋	774	172	22.22%
10012	新北市	平溪區	51年以上中古屋	544	122	22.43%
10012	新北市	平溪區	小計	1,791	389	21.72%

附錄表 1-8 新北市低度使用住宅屋齡資料一覽（續）

時間	縣市	鄉鎮市區	屋齡屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	永和區	3年內中古屋	1,871	553	29.56%
10012	新北市	永和區	3-10年中古屋	6,039	251	4.16%
10012	新北市	永和區	11-20年中古屋	18,827	933	4.96%
10012	新北市	永和區	21-35年中古屋	38,399	1,864	4.85%
10012	新北市	永和區	36-50年中古屋	21,095	1,256	5.95%
10012	新北市	永和區	51年以上中古屋	1,065	127	11.92%
10012	新北市	永和區	小計	87,296	4,983	5.71%
10012	新北市	石門區	3年內中古屋	22	6	27.27%
10012	新北市	石門區	3-10年中古屋	67	22	32.84%
10012	新北市	石門區	11-20年中古屋	505	119	23.56%
10012	新北市	石門區	21-35年中古屋	1,161	193	16.62%
10012	新北市	石門區	36-50年中古屋	540	115	21.30%
10012	新北市	石門區	51年以上中古屋	670	186	27.76%
10012	新北市	石門區	小計	2,964	641	21.63%
10012	新北市	石碇區	3年內中古屋	72	20	27.78%
10012	新北市	石碇區	3-10年中古屋	279	41	14.70%
10012	新北市	石碇區	11-20年中古屋	430	48	11.16%
10012	新北市	石碇區	21-35年中古屋	318	82	25.79%
10012	新北市	石碇區	36-50年中古屋	112	13	11.61%
10012	新北市	石碇區	51年以上中古屋	40	14	35.00%
10012	新北市	石碇區	小計	1,251	218	17.43%
10012	新北市	汐止區	3年內中古屋	4,148	922	22.23%
10012	新北市	汐止區	3-10年中古屋	4,305	365	8.48%
10012	新北市	汐止區	11-20年中古屋	53,224	4,194	7.88%
10012	新北市	汐止區	21-35年中古屋	25,598	2,185	8.54%
10012	新北市	汐止區	36-50年中古屋	4,202	369	8.78%
10012	新北市	汐止區	51年以上中古屋	1,057	160	15.14%
10012	新北市	汐止區	小計	92,534	8,194	8.86%

附錄表 1-8 新北市低度使用住宅屋齡資料一覽 (續)

時間	縣市	鄉鎮市區	屋齡屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	坪林區	3年內中古屋	32	9	28.13%
10012	新北市	坪林區	3-10年中古屋	86	14	16.28%
10012	新北市	坪林區	11-20年中古屋	36	9	25.00%
10012	新北市	坪林區	21-35年中古屋	41	5	12.20%
10012	新北市	坪林區	36-50年中古屋	63	18	28.57%
10012	新北市	坪林區	51年以上中古屋	320	68	21.25%
10012	新北市	坪林區	小計	576	122	21.18%
10012	新北市	林口區	3年內中古屋	6,769	1,873	27.67%
10012	新北市	林口區	3-10年中古屋	13,880	1,425	10.27%
10012	新北市	林口區	11-20年中古屋	7,335	640	8.73%
10012	新北市	林口區	21-35年中古屋	6,362	610	9.59%
10012	新北市	林口區	36-50年中古屋	679	68	10.01%
10012	新北市	林口區	51年以上中古屋	125	4	3.20%
10012	新北市	林口區	小計	35,150	4,620	13.14%
10012	新北市	板橋區	3年內中古屋	11,305	4,024	35.59%
10012	新北市	板橋區	3-10年中古屋	17,118	764	4.46%
10012	新北市	板橋區	11-20年中古屋	47,236	1,889	4.00%
10012	新北市	板橋區	21-35年中古屋	81,488	3,859	4.74%
10012	新北市	板橋區	36-50年中古屋	39,158	2,547	6.50%
10012	新北市	板橋區	51年以上中古屋	787	89	11.31%
10012	新北市	板橋區	小計	197,093	13,173	6.68%
10012	新北市	金山區	3年內中古屋	140	31	22.14%
10012	新北市	金山區	3-10年中古屋	132	18	13.64%
10012	新北市	金山區	11-20年中古屋	3,056	721	23.59%
10012	新北市	金山區	21-35年中古屋	2,487	397	15.96%
10012	新北市	金山區	36-50年中古屋	917	160	17.45%
10012	新北市	金山區	51年以上中古屋	681	132	19.38%
10012	新北市	金山區	小計	7,413	1,459	19.68%

附錄表 1-8 新北市低度使用住宅屋齡資料一覽 (續)

時間	縣市	鄉鎮市區	屋齡屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	泰山區	3年內中古屋	848	126	14.86%
10012	新北市	泰山區	3-10年中古屋	7,649	232	3.03%
10012	新北市	泰山區	11-20年中古屋	5,840	328	5.62%
10012	新北市	泰山區	21-35年中古屋	9,143	596	6.52%
10012	新北市	泰山區	36-50年中古屋	2,894	258	8.91%
10012	新北市	泰山區	51年以上中古屋	142	10	7.04%
10012	新北市	泰山區	小計	26,516	1,549	5.84%
10012	新北市	烏來區	3年內中古屋	62	12	19.35%
10012	新北市	烏來區	3-10年中古屋	99	19	19.19%
10012	新北市	烏來區	11-20年中古屋	113	35	30.97%
10012	新北市	烏來區	21-35年中古屋	211	35	16.59%
10012	新北市	烏來區	36-50年中古屋	185	18	9.73%
10012	新北市	烏來區	51年以上中古屋	88	11	12.50%
10012	新北市	烏來區	小計	760	130	17.11%
10012	新北市	貢寮區	3年內中古屋	26	3	11.54%
10012	新北市	貢寮區	3-10年中古屋	122	14	11.48%
10012	新北市	貢寮區	11-20年中古屋	650	79	12.15%
10012	新北市	貢寮區	21-35年中古屋	1,047	108	10.32%
10012	新北市	貢寮區	36-50年中古屋	607	65	10.71%
10012	新北市	貢寮區	51年以上中古屋	826	114	13.80%
10012	新北市	貢寮區	小計	3,279	383	11.68%
10012	新北市	淡水區	3年內中古屋	14,962	4,363	29.16%
10012	新北市	淡水區	3-10年中古屋	11,959	1,137	9.51%
10012	新北市	淡水區	11-20年中古屋	33,827	4,123	12.19%
10012	新北市	淡水區	21-35年中古屋	18,476	2,611	14.13%
10012	新北市	淡水區	36-50年中古屋	4,363	521	11.94%
10012	新北市	淡水區	51年以上中古屋	1,200	246	20.50%
10012	新北市	淡水區	小計	84,788	12,999	15.33%

附錄表 1-8 新北市低度使用住宅屋齡資料一覽 (續)

時間	縣市	鄉鎮市區	屋齡屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	深坑區	3年內中古屋	830	164	19.76%
10012	新北市	深坑區	3-10年中古屋	572	34	5.94%
10012	新北市	深坑區	11-20年中古屋	4,762	355	7.45%
10012	新北市	深坑區	21-35年中古屋	3,210	261	8.13%
10012	新北市	深坑區	36-50年中古屋	430	45	10.47%
10012	新北市	深坑區	51年以上中古屋	72	8	11.11%
10012	新北市	深坑區	小計	9,876	867	8.78%
10012	新北市	新店區	3年內中古屋	5,485	1,127	20.55%
10012	新北市	新店區	3-10年中古屋	14,586	927	6.36%
10012	新北市	新店區	11-20年中古屋	35,365	2,243	6.34%
10012	新北市	新店區	21-35年中古屋	49,159	3,160	6.43%
10012	新北市	新店區	36-50年中古屋	14,940	848	5.68%
10012	新北市	新店區	51年以上中古屋	813	99	12.18%
10012	新北市	新店區	小計	120,348	8,404	6.98%
10012	新北市	新莊區	3年內中古屋	5,288	1,659	31.37%
10012	新北市	新莊區	3-10年中古屋	13,637	659	4.83%
10012	新北市	新莊區	11-20年中古屋	44,721	2,274	5.08%
10012	新北市	新莊區	21-35年中古屋	54,723	3,070	5.61%
10012	新北市	新莊區	36-50年中古屋	15,260	1,146	7.51%
10012	新北市	新莊區	51年以上中古屋	543	69	12.71%
10012	新北市	新莊區	小計	134,172	8,877	6.62%
10012	新北市	瑞芳區	3年內中古屋	158	53	33.54%
10012	新北市	瑞芳區	3-10年中古屋	659	127	19.27%
10012	新北市	瑞芳區	11-20年中古屋	3,933	580	14.75%
10012	新北市	瑞芳區	21-35年中古屋	5,066	760	15.00%
10012	新北市	瑞芳區	36-50年中古屋	4,027	869	21.58%
10012	新北市	瑞芳區	51年以上中古屋	3,322	985	29.65%
10012	新北市	瑞芳區	小計	17,166	3,374	19.66%

附錄表 1-8 新北市低度使用住宅屋齡資料一覽（續）

時間	縣市	鄉鎮市區	屋齡屬性	住宅存量	低度使用住宅	比率
10012	新北市	萬里區	3年內中古屋	27	2	7.41%
10012	新北市	萬里區	3-10年中古屋	132	29	21.97%
10012	新北市	萬里區	11-20年中古屋	2,320	1,084	46.72%
10012	新北市	萬里區	21-35年中古屋	4,720	1,800	38.14%
10012	新北市	萬里區	36-50年中古屋	1,039	226	21.75%
10012	新北市	萬里區	51年以上中古屋	523	113	21.61%
10012	新北市	萬里區	小計	8,761	3,254	37.14%
10012	新北市	樹林區	3年內中古屋	7,630	1,819	23.84%
10012	新北市	樹林區	3-10年中古屋	8,201	654	7.97%
10012	新北市	樹林區	11-20年中古屋	19,689	1,087	5.52%
10012	新北市	樹林區	21-35年中古屋	20,132	1,437	7.14%
10012	新北市	樹林區	36-50年中古屋	5,745	516	8.98%
10012	新北市	樹林區	51年以上中古屋	832	101	12.14%
10012	新北市	樹林區	小計	62,230	5,613	9.02%
10012	新北市	雙溪區	3年內中古屋	32	6	18.75%
10012	新北市	雙溪區	3-10年中古屋	190	37	19.47%
10012	新北市	雙溪區	11-20年中古屋	500	96	19.20%
10012	新北市	雙溪區	21-35年中古屋	507	96	18.93%
10012	新北市	雙溪區	36-50年中古屋	953	204	21.41%
10012	新北市	雙溪區	51年以上中古屋	909	178	19.58%
10012	新北市	雙溪區	小計	3,091	616	19.93%
10012	新北市	蘆洲區	3年內中古屋	1,991	329	16.52%
10012	新北市	蘆洲區	3-10年中古屋	9,711	343	3.53%
10012	新北市	蘆洲區	11-20年中古屋	24,069	906	3.76%
10012	新北市	蘆洲區	21-35年中古屋	26,134	1,294	4.95%
10012	新北市	蘆洲區	36-50年中古屋	3,187	282	8.85%
10012	新北市	蘆洲區	51年以上中古屋	258	17	6.59%
10012	新北市	蘆洲區	小計	65,350	3,170	4.85%

附錄表 1-8 新北市低度使用住宅屋齡資料一覽（續完）

時間	縣市	鄉鎮 市區	屋齡 屬性	住宅 存量	低度使 用住宅	比率
10012	新北市	鶯歌區	3 年內中古屋	761	168	22.08%
10012	新北市	鶯歌區	3-10 年中古屋	2,980	270	9.06%
10012	新北市	鶯歌區	11-20 年中古屋	9,336	821	8.79%
10012	新北市	鶯歌區	21-35 年中古屋	12,365	1,283	10.38%
10012	新北市	鶯歌區	36-50 年中古屋	2,111	250	11.84%
10012	新北市	鶯歌區	51 年以上中古屋	1,130	188	16.64%
10012	新北市	鶯歌區	小計	28,683	2,980	10.39%
10012	新北市	全區	3 年內中古屋	90,616	23,730	26.19%
10012	新北市	全區	3-10 年中古屋	155,168	10,396	6.70%
10012	新北市	全區	11-20 年中古屋	481,655	35,313	7.33%
10012	新北市	全區	21-35 年中古屋	552,592	37,195	6.73%
10012	新北市	全區	36-50 年中古屋	176,506	14,757	8.36%
10012	新北市	全區	51 年以上中古屋	20,834	3,774	18.11%
10012	新北市	全區	小計	1,477,371	125,165	8.47%

資料來源：本研究整理

附錄二 口試問題與回應

楊宗憲老師

	問題或建議	回應或修改
1	建議在結論部分可以再進一步說明為何台北市住宅市場空屋投資性較不顯著，使論文內容更加豐富完整。	已修改，詳論文 p. 86。
2	建議第 3 章第 1 節表 3-2 空屋資訊類型欄位方向調整，避免誤以為各種空屋類型間存在一定關係。	已修改，詳論文 p. 29。
3	建議可再進一步排除非投資因素之空屋（如休閒住宅或第二屋），使數據更符合本文研究。	目前所蒐集的資料無法區隔出非投資空屋的部分。
4	建議於第 3 章第 3 節研究預期中長期低度使用住宅租金空屋特性判斷為投資性的理由交代再更清楚。	已修改，詳論文 p. 55。
5	建議將「不同區位」所造成的影響再進一步交代更清楚。	此部分除了已於 p. 57 第 4 章第 1 節中針對「不同行政區的區域資料」有詳細載明外，不同區位亦指台北市與新北市兩個不同區域。

花敬群老師

	問題或建議	回應或修改
1	建議重新定義「投資性空屋」。	已修改，詳論文 p. 29。
2	請問本研究結論是空屋影響房價，亦或房價影響空屋？	由 p. 77 第 4 章第 3 節實證分析結果可以看出在新北市空屋率對於房價有領先關係，故為可得知空屋影響房價。
3	建議研究亦可從變動率角度切入。	可於 p. 77 第 4 章第 3 節實證分析結果可以看出在新北市空屋率對於房價波動與租金波動是領先關係。

林秋瑾老師

	問題或建議	回應或修改
1	論文貢獻為何?	藉由本論文探討投資性與住宅空屋持有的關係，瞭解空屋率的高低是否會受到人為投機因素的影響，以提供政府與相關單位參考。

