

# 大臺中房市交易動態資訊平台



## 房產經濟指標小教室

# 房市住宅供給篇

(住宅流量、住宅存量、空屋與待售新成屋變化)

【第三版】

114.12.01



# 目錄

## Contents



- 01 住宅與建管、登記、稅籍的關係
- 02 住宅流量
- 03 住宅存量
- 04 空屋與待售新成屋變化
- 05 總結

影響房價的不僅是需求端，供給的規模、節奏與結構同樣扮演關鍵角色。**供給變動往往能反映市場熱度並預示風險**，有助於理解住宅「蓋了多少、剩多少、住多少」的真實狀況。進一步來看，住宅供給也受到總體景氣、金融環境與政策制度影響，透過融資條件與需求調整，進而牽動建商的產品規劃、推案時程與送照速度。

本期《房產經濟指標小教室》將從基礎制度面著手，釐清住宅在建管、登記與稅籍制度中的定位，並說明「合法建築物」與「違章建築物」的差異，解讀房屋稅籍數與保存登記量間的落差。接著，將依序檢視住宅**建照核發、開工、使用執照、住宅存量、空屋以及待售新成屋**等供給面指標，透過一系列數據與制度脈絡，逐步解析房市供給狀況、熱度變化、風險評估與未來價格趨勢。



# 住宅與建管、登記、 稅籍的關係

- 住宅供給生命週期
- 建照、開工、使照：建築施工三大階段
- 合法與違章建築物之認定
- 稅籍、合法建築物及保存登記數量之比較
- 建築法規面積與地政保存登記面積之差異
- 建築物之使用類別及定義
- 建築物住宅類(H類)列舉項目



# 住宅供給生命週期

## 預售屋

領有建照，但尚未建造完成，以未來完工後之建築物作為交易標的。

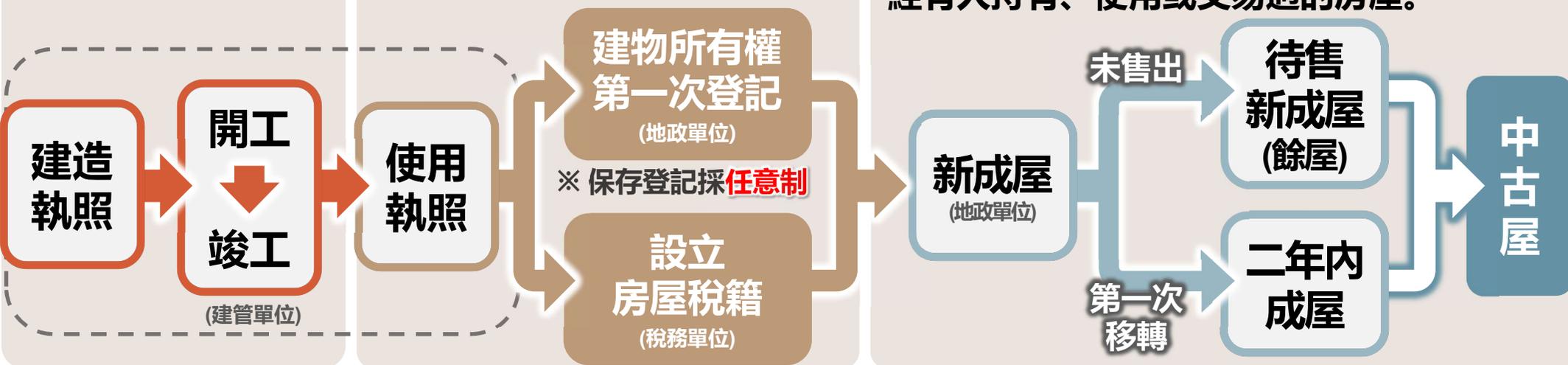
## 新建成屋

建物已完工並取得使用執照，但尚未辦竣建物所有權第一次登記之房屋。

## 新成屋、中古屋

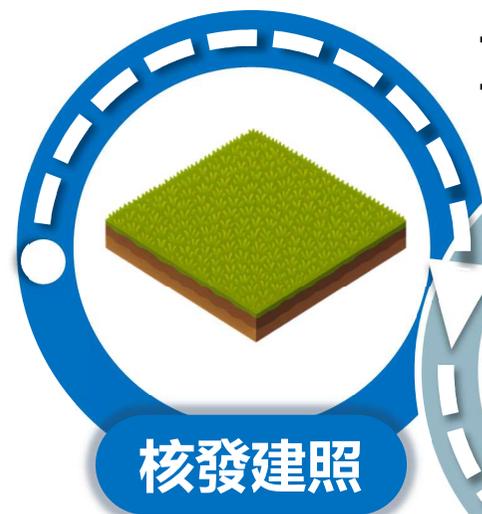
**新成屋**：指「取得使用執照後未滿二年」之住宅(定義依市場慣例而非法律規定)。特性為屋齡低、折舊少，市場上視為介於預售屋與中古屋之間的产品型態。

**中古屋**：指「取得使用執照滿二年以上」且曾經有人持有、使用或交易過的房屋。



\*註：有別於市場判定，內政部將屋齡5年內、仍維持第一次登記且有銷售可能性的住宅，視為待售新成屋。

# 建照、開工、使照：建築施工三大階段



向主管機關申報開工備查後，即可動工建築。

開工備查



向地政機關申辦保存登記，並向稅捐機關設立稅籍。

保存登記



起造人取得建照後，依公寓大廈管理條例規定即可開始銷售預售屋，並應於六個月內開工建築。(得申請展延一次，期限三個月)

建築物完工後，應向主管機關申請核發使照，使其成為合法建物。

應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。

**使照完工**

完成主體工程及部分指定項目，且與原設計圖樣相符，但尚未接水、電及瓦斯管。  
(一般為工程進度80%)

**交屋完工**

依約定完成主建物及附屬建物之設備、領有使用執照並接通水、電、瓦斯，及完成契約、廣告圖說所示之設施。



# 合法與違章建築物之認定(一)

建築物、房屋稅籍

都市計畫發布實施前興建

未實施都市計畫地區  
於建築管理前興建

民國60年12月22日建築法  
修正公布前已興建完成,  
並領有建造執照或建築許可,  
且主要構造及位置  
均按核准之工程圖樣施工

\*註：詳細說明請參考下頁內容。

實施建築管理後興建

合法建築物

得依土地登記規則第79條規定補辦保存登記

提出主管建築機關或鄉(鎮、市、區)公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一，向轄區地政事務所申辦登記：

- 一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
  - 二、門牌編釘證明。
  - 三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
  - 四、繳納水費憑證。
  - 五、繳納電費憑證。
  - 六、未實施建築管理地區建物完工證明書。
  - 七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
  - 八、其他足資證明之文件。
- (土地登記規則§79III)

合法建築物

補辦使用執照

保存登記  
(採任意制)

建造執照

使用執照

合法建築物

未保存登記

中輟

爛尾樓

增建、無使用執照

違章建築物

# 合法與違章建築物之認定(二)

都市計畫發布日 (狹義建管前)

臺北市舊市區34.10.25

臺中市舊市區45.11.01

民國60年12月23日  
建築法修正公布  
(廣義建管前)

都市計畫發布後至民國60年12月22日建築法修正公布前

A 建築物已興建完成。

B 建築物已興建完成，並領有建造執照或建築許可，且主要構造及位置均按核准之工程圖樣施工。

C 建築物已興建完成，並領有建造執照或建築許可，申請補辦使用執照。

D 建築物已興建完成，並依法領有使用執照。



A、B、C、D 四種類型都是合法建築物，  
只是因應不同時期的法規而採用不同的認定方式。

\*註：民國60年12月22日建築法修正公布前已興建完成且領有建造執照之建築物申請補發使用執照者，請參考各縣市之建築管理自治條例。

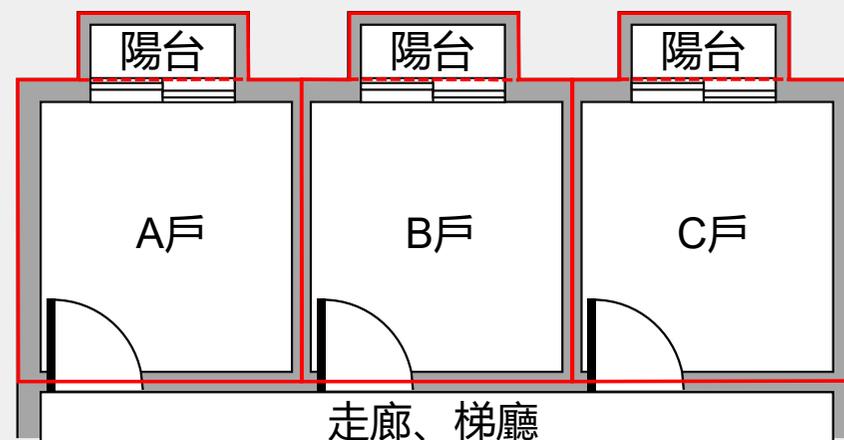
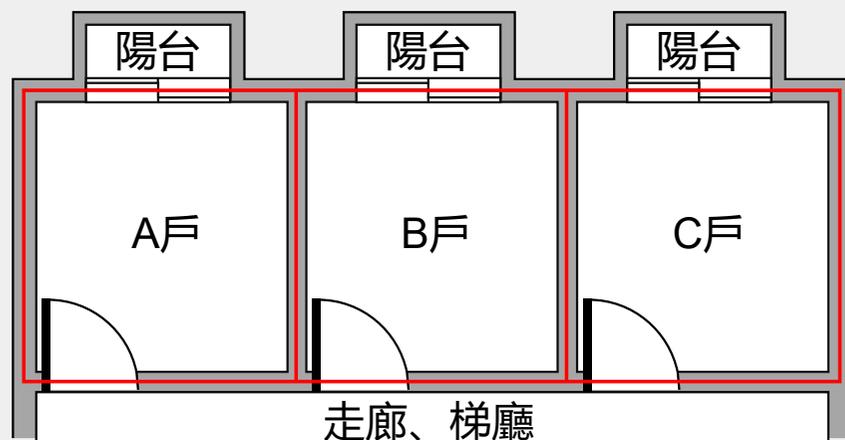
## 稅籍、合法建築物及保存登記數量之比較

- 依《房屋稅條例》第3條規定，**凡附著於土地各類房屋，以及能提高房屋使用價值的建築物，均屬房屋稅課徵對象**。因此，即便是違章建築，只要符合課稅條件，也必須納入稅籍並依實際使用情形課稅。換言之，**有房屋稅籍，不代表建物就是合法的**。
- 此外，合法建築物的「保存登記」係採**任意登記**，並非每一棟合法建築物都會辦理；所以，**只有稅籍、卻沒有保存登記的建物，也不一定是違建**，仍需要進一步查看建照、使照及興建年代等資料，才能正確判斷其是否合法。



**房屋稅籍數量 > 保存登記建物數量**

# 建築法規面積與地政保存登記面積之差異



圖例

面積範圍

牆壁厚度

**建築面積、樓地板面積、使照面積**

**名稱**

**登記面積、銷售面積、產權面積**

建物外牆以**中心**為界；  
共用壁以**中心**為界；  
陽台寬度2M內**免計入**建築面積

**測量方式**

建物以其外牆之**外緣**為界；  
共用壁以**中心**為界；  
陽台以**外緣**為界。

**A戶=B戶=C戶**

**面積**

**A戶=C戶>B戶**

## 相同的建築面積，不相同的產權面積

# 建築物之使用類別及定義

類別	類別定義
A 類	公共集會類 供集會、觀賞、社交、等候運輸工具，且無法防火區劃之場所。
B 類	商業類 供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費、旅館之場所。
C 類	工業、倉儲類 供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理物品之場所。
D 類	休閒、文教類 供運動、休閒、參觀、閱覽、教學之場所。
E 類	宗教、殯葬類 供宗教信徒聚會、殯葬之場所。
F 類	衛生、福利、更生類 供身體行動能力受到健康、年紀或其他因素影響，需特別照顧之使用場所。
G 類	辦公、服務類 供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。
H 類	住宿類 供特定人住宿之場所。又可分為H-1類(短期住宿)及H-2類(長期住宿)。
I 類	危險物品類 供製造、分裝、販賣、儲存公共危險物品及可燃性高壓氣體之場所。

上述類別中，以B、C、G、H類之建築物為市場交易常見型態。

# 建築物住宅類(H類)列舉項目



住宅  
市場

- 項目：H-1類
- 區分：供特定人**短期**住宿之場所
- 用途列舉：
  - 民宿（客房數6間以上）、宿舍。
  - 護理之家、產後護理、長照機構、身障福利服務中心、老人福利機構等。

- 項目：H-2類
- 區分：供特定人**長期**住宿之場所
- 用途列舉：
  - 集合住宅、住宅、民宿(客房數5間以下)。
  - 小型安養機構/身心障礙者職業訓練機構、日間型精神復健機構等。
  - 農舍。
  - 社區式家庭托顧服務、身心障礙者社區居住服務場所。



如欲了解更多內容，  
請掃上方QRcode。



# 住宅流量

- **建造執照**
- **六都核發建造執照戶數變化**
- **建築物開工及種類**
- **六都建築物開工備查件數變化**
- **使用執照**
- **六都核發使用執照戶數變化**
- **全國及六都住宅流量指標年變化**

\*註：以上統計皆以住宅H-2類(不含農舍)計算



# 建造執照 (簡稱：建照)

## ⊕ 定義

依建築法第28條規定，建築物之**新建、增建、改建及修建**，應請領建造執照。反之，**無申領建照**而隨意開工即為**違章建築**。

## ⊕ 統計單位、統計範圍及對象

由內政部國土管理署統計，凡於臺閩地區直轄市及縣(市)政府、國家公園管理處或其他內政部指定特設主管建築機關核發之建造執照為統計範圍及對象。

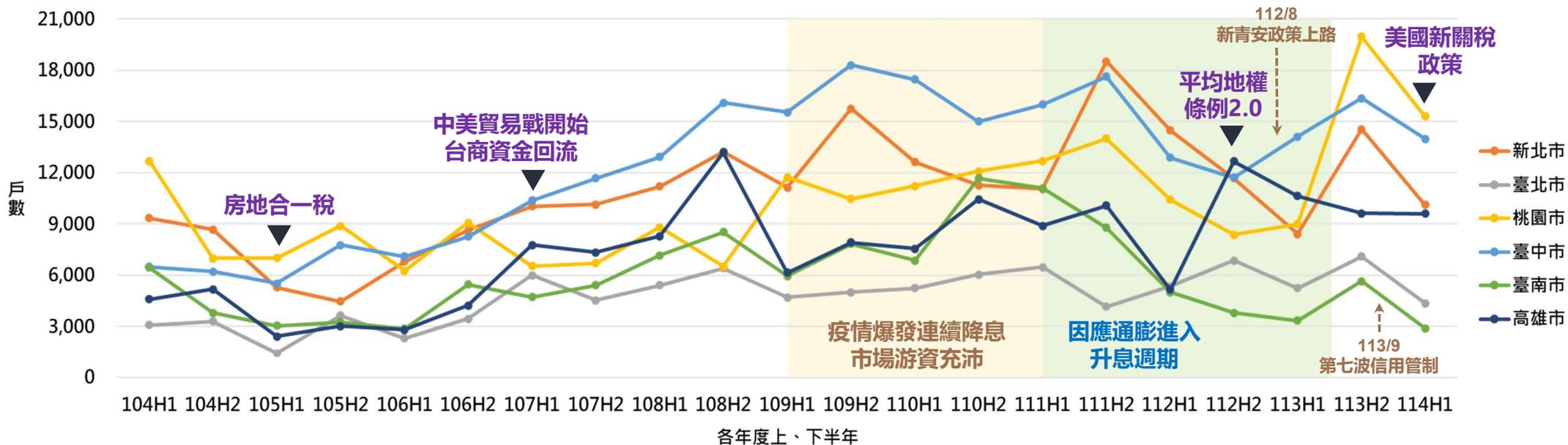
## ⊕ 指標解讀

依公寓大廈管理條例規定，建築業者**取得建照後始能銷售預售屋**。據此，觀察建照核發數量可大致預測未來3~4年間住宅房市供給量之多寡。



# 六都核發建造執照戶數變化 (住宅H-2類不含農舍)

- 112年《平均地權條例》修法上路後，**預售屋換約及法人購屋受到限制**，投機性買盤明顯降溫，建商多採取觀望態度，紛紛**延後送照**，使建照量一度下滑。然而，同年8月**新青安政策**推出後，市場買氣再度被推升，吸引大量首購族與年輕家庭進場，剛性需求迅速湧現，帶動建商推案與**送照量顯著回升**，特別是桃園地區，在113年下半年爆出大量，達19,973戶，創下歷史新高，市場反應格外亮眼，唯獨高雄延續低迷表現，未見明顯回溫。
- 然而，113年9月**第七波信用管制**上路後，市場再次面臨壓力，房市熱度明顯降溫。與113年下半年相比，**114年上半年六都建照量全面下滑**：新北減少30.3%、臺北大減38.5%、桃園下滑23.4%、臺中減少14.5%，臺南衰退幅度最大達48.9%，高雄則微幅下跌0.4%。在**融資管制收緊、利率維持高檔、買方觀望加劇**等多重因素影響下，建商多**選擇延後或暫緩推案**，市場再度呈現降溫態勢。



# 建築物開工

## ⊕ 定義

依建築法第54條規定，建築物之起造人自領得建造執照或雜項執照之日起，**應於6個月內開工(得申報展期1次，展期不得超過3個月)**；並應於開工前，會同關係人檢附相關文件，申請該管主管建築機關**備查**。

## ⊕ 編製單位、統計範圍及對象

由內政部國土管理署統計，凡向各直轄市、縣(市)政府、本署各國家公園管理處及其他內政部指定特設主管建築機關**當月申報開工備查件數**為統計範圍及對象。

## ⊕ 114年建築期限展延措施

因應大環境缺工缺料、住宅貸款受限及美國對等關稅調整之影響，各縣市陸續公布建築期限展期之規定。其中臺中市於112/1/1至114/12/31期間內取得建照或雜照者，除得依建築法第53條申請展延外，另准於開工後**自動延長2年**。

# 建築物開工種類

契約上所約定之開工日期



依建築法第54條規定申報  
(建築物開工統計數以此認定)



建管開工

契約開工

儀式開工

實質開工

工程單位實際動工之日

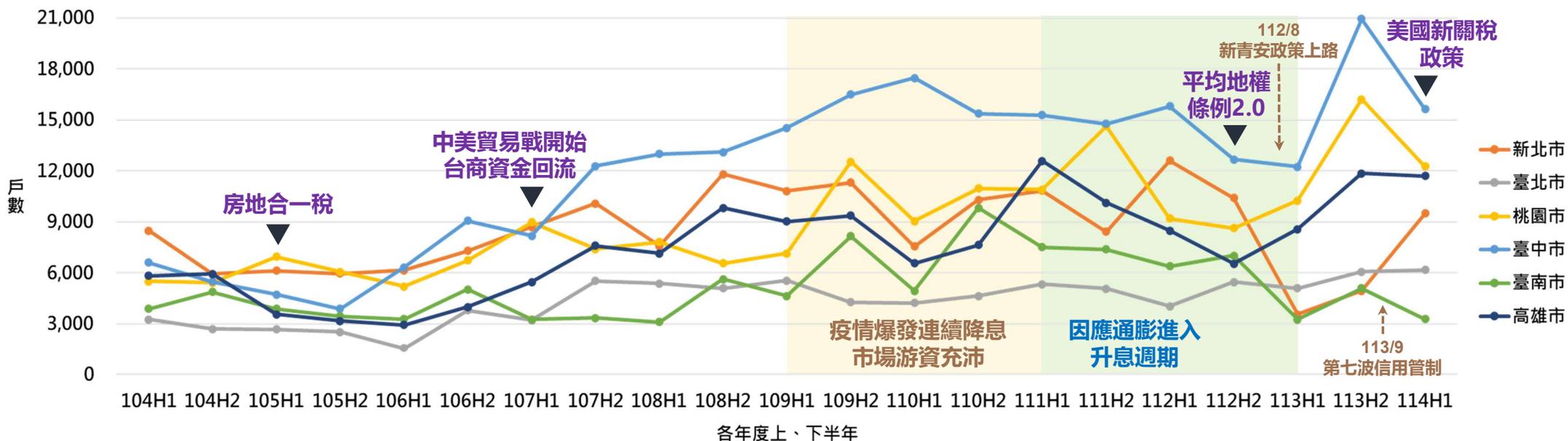


民間依循傳統  
挑選黃道吉日進行開工儀式



# 六都建築物開工備查件數變化 (住宅H-2類不含農舍)

- 109年疫情期間，**市場游資充沛**，大量資金湧入不動產市場，帶動**預售屋銷售屢創佳績**，也促使建案**開工速度大幅提升**。其中，以臺中最为亮眼，開工量突破1.7萬戶，表現居六都之冠。隨著因市場過熱，央行陸續祭出多波**打炒房政策**，使**投資性買盤受到壓抑**，市場熱度因而短暫降溫。**第二波開工高峰則源於新青安政策發酵**，自住族積極進場，使買氣再次推升，加速建商開工腳步，開工量明顯攀升。其中，臺中與桃園表現最為突出，分別以20,945戶及16,207戶創下歷史新高。
- 然而，113年9月第七波信用管制上路後，加上美國新關稅政策衝擊股匯市，市場信心受到影響，買氣明顯急凍。值得注意的是，依據央行土地融資規範，建商購地後最遲須於18個月內開工。在此規範限制下，即便市場反應疲弱，建商仍須按時動工，形成「**為開工而開工**」的現象，使開工量無法即時反映真實需求，也**增加供給堆積與市場風險**。



# 使用執照 (簡稱：使照)

## ⊕ 定義

建築工程完成後或部分完成可供獨立使用者，在**開始使用或變更使用之前**，應請領使用執照；於取得使照後，即可施工自來水、電、瓦斯等管線工程 (即通稱：外水外電)。

## ⊕ 編製單位、統計範圍及對象

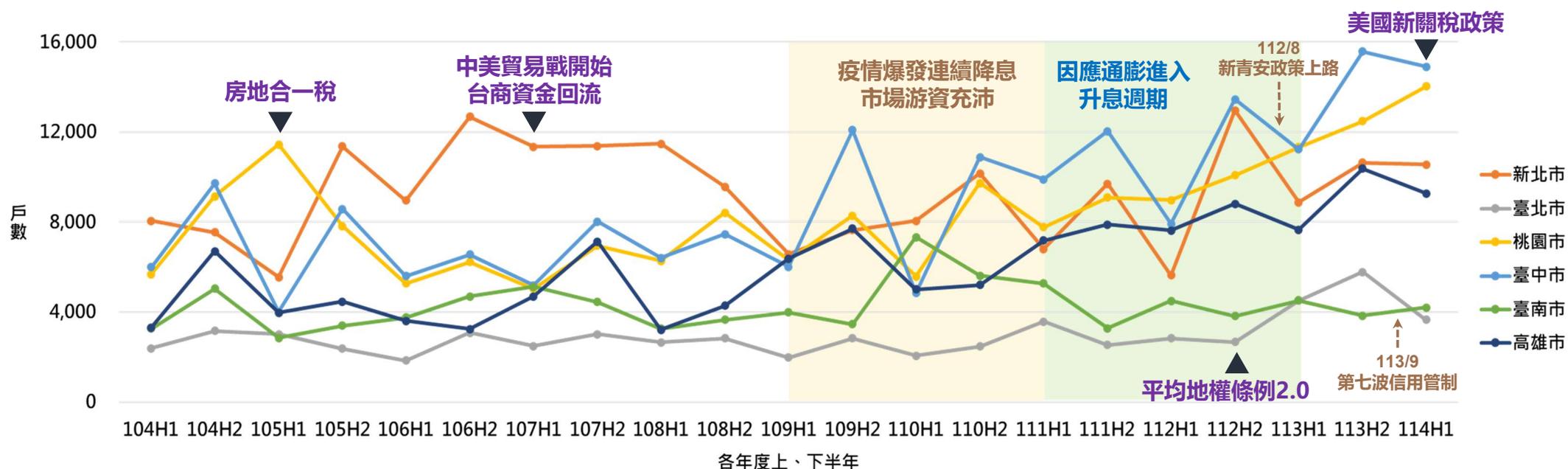
由內政部國土管理署統計，凡於臺閩地區直轄市及縣(市)政府、國家公園管理處及其他內政部指定特設主管建築機關核發之使用執照為統計範圍及對象。

## ⊕ 指標解讀

依《預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項》規定，**建商須於取得使用執照後6個月內通知買方辦理交屋**，因此，**使用執照核發量可視為即將進入成屋市場的供給指標**。一般而言，使用執照核發時程會落後建照約2至3年，但受疫情期間缺工與工期延宕影響，目前已延長至約3到5年。所以，可**透過比對前期建照數據，觀察供給遞延效應與市場調整節奏，以掌握未來成屋供給的變化趨勢**。

# 六都核發使用執照戶數變化 (住宅H-2類、不含農舍)

- 依市場慣例，**年底為傳統交屋旺季**，因此**使照在下半年通常會出現一波高峰**，相較之下，上半年則較為平穩。疫情期間預售屋銷售順暢、開工量大增，造成營造**缺工問題惡化**，使得**工程進度普遍出現落後**，也讓**使照延後核發成為近年常態**。
- 從六都表現來看，**臺中**自109年起已連續五年在下半年突破一萬戶，113年下半年更衝上15,575戶，創下新高，顯示未來將**面臨相對激烈的競案環境**。**桃園**則較為特殊，自112年下半年起**量能連續攀升，未呈現淡旺季循環**。
- 值得注意的是，113年下半年迎來史上最大交屋潮，同時遇上限貸與貸款條件收緊，加上《平均地權條例》修法降低轉約彈性，若買方資金無法如期到位，違約與解約風險恐提升，也可能使建商回收資金受到壓力，需持續觀察。



# 全國及六都住宅流量指標年變化

區域	建築執照戶數年變化				建築物開工備查件數年變化				使用執照戶數年變化			
	111年	112年	113年	112年與113年 年增減變化%	111年	112年	113年	112年與113年 年增減變化%	111年	112年	113年	112年與113年 年增減變化%
全國	179,958	145,553	156,237	7.34%	145,647	130,338	127,345	-2.30%	111,411	117,723	137,696	16.97%
新北	29,606	26,179	22,962	-12.29%	19,254	23,008	8,528	-62.93%	16,518	18,599	19,517	4.94%
臺北	10,666	12,240	12,365	1.02%	10,433	9,498	11,164	17.54%	6,132	5,515	10,312	86.98%
桃園	26,702	18,820	28,978	53.97%	25,547	17,831	26,466	48.43%	16,864	19,048	23,814	25.02%
臺中	33,647	24,622	30,483	23.80%	30,048	28,479	33,185	16.52%	21,933	21,366	26,798	25.42%
臺南	19,888	8,837	9,023	2.10%	14,899	13,435	8,367	-37.72%	8,572	8,341	8,368	0.32%
高雄	18,989	17,853	20,295	13.68%	22,718	15,030	20,437	35.97%	15,076	16,439	18,050	9.80%

- 房市展望方面，雖然新推案量浮現回溫訊號，但建商的開工步伐依舊相對保守謹慎。在成屋供給端，自111年以來，市場已陸續釋出約40萬戶新成屋；然而，由於**剛性需求的增長幅度有限，對整體市場已形成供給大於需求的局面**，面對龐大的**餘屋庫存壓力**，建商遂明顯放緩推案速度，將營運重點轉向**加速去化率及確保變現率**，以有效降低潛在的資金周轉風險，並穩定整體市場價格。
- 區域表現方面，北部呈現明顯分化，臺北量穩價強且交屋暴增，新北則呈全面縮手；**桃園與臺中則為供給熱區**，未來**競案壓力加大，產品差異化與價格策略將成為關鍵**；相較之下，臺南趨於保守、高雄則呈現穩健擴張，市場步調較平穩。

# 住宅存量

- 住宅存量
- 六都住宅存量變化
- 114年Q2全台各縣市平均屋齡
- 114年Q2全台各縣市屋齡超過30年概況



# 住宅存量

## ⊕ 定義

以**房屋稅籍資料**產製，住宅使用面積在5坪以上、500坪以下，且住宅使用面積大於、等於課稅總面積50%之數量。

\*註：「課稅總面積」意旨房屋同時作住家使用及非住家使用之課稅面積總和。

## ⊕ 計算公式

各季住宅存量 = 各季房屋稅籍住宅類數量 × 普查住宅數調整率。

\*註：普查住宅數調整率 = (最近一期人口及住宅普查中之臺閩地區住宅單位數) ÷ (普查年度年底之房屋稅籍住宅類數量) × 100%。

## ⊕ 指標解讀

了解住宅供給量，可搭配**家戶結構**觀察房市變化。當家戶結構發生變化時，會牽動市場供給面。舉例來說，因應單戶居住人口愈來愈少，建商推案改以小坪數為主流。

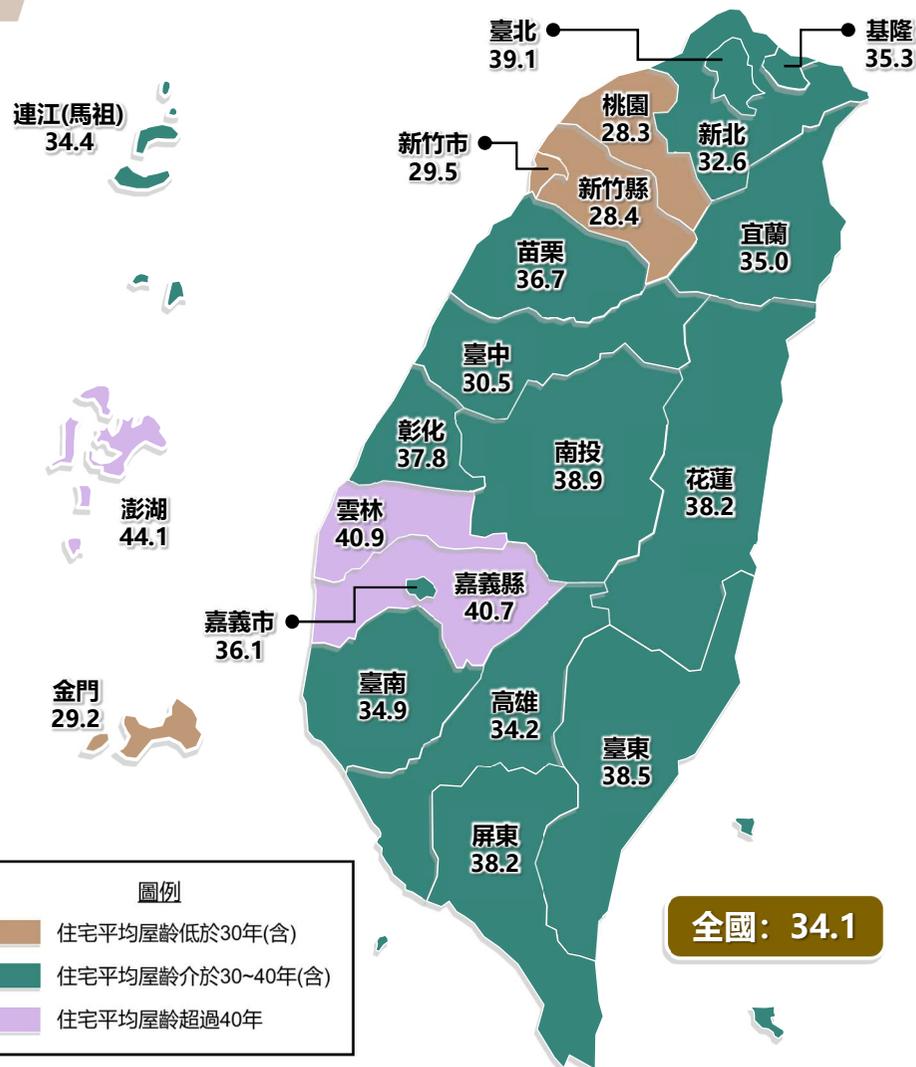
\*詳細說明內容可另詳**經濟指標小教室-房市需求面篇**。

# 六都住宅存量變化

年度/地區	110年	111年	112年	113年	114年Q1	113年與114Q1增減數
全國	9,123,305	9,228,691	9,328,186	9,477,984	9,499,420	↑ 21,436
新北市	1,713,159	1,729,592	1,733,253	1,754,733	1,758,079	↑ 3,346
臺北市	958,684	960,552	956,465	960,938	962,501	↑ 1,563
桃園市	895,359	913,829	918,596	943,179	948,168	↑ 4,989
臺中市	1,079,758	1,099,862	1,130,567	1,158,138	1,163,004	↑ 4,866
臺南市	727,680	735,826	744,803	758,769	761,627	↑ 2,858
高雄市	1,123,543	1,137,258	1,151,000	1,168,466	1,171,297	↑ 2,831

- 最新統計顯示，114年Q1全國住宅存量已達9,499,420戶，較上一季增加21,436戶。雖然**住宅存量**仍持續成長，但與過去幾季相比，增幅已有**明顯放緩**。值得注意的是，儘管臺灣正面臨**少子化、人口外移與高齡化**等多重結構性挑戰，住宅存量仍呈增加趨勢。
- 從供需結構與市場失衡風險來觀察，須特別留意住宅供給與人口、家庭數變化之間可能產生的錯配，包含以下情況：
  - ① 供給持續增加，而人口與家庭數成長放緩，可能使住宅存量逐漸累積，進而形成空置或低使用率問題，特別是在供給集中、開發密度高的區域，更容易出現**區域性過剩**。
  - ② 新建案使照量創新高時，短期內可能導致集中交屋潮，增加市場庫存壓力；若此時購屋或租屋需求同步減弱，將進一步加劇市場消化難度並形成壓力。

# 114年Q2全台各縣市平均屋齡



■ 最新統計顯示，**114年Q2全國住宅平均屋齡已達34.1年**，續創歷史新高。隨著改建速度遠遠跟不上建物老化趨勢，臺灣正面臨一場無法忽視的「老屋潮」衝擊，住宅耐用年限與城市韌性議題也因此備受關注。

■ 從區域分布來看，全台屋齡狀況呈現高度落差：

- ① 澎湖、雲林、嘉義縣住宅平均屋齡皆超過40年，是全台老屋最集中的三大縣市。
- ② 僅桃園、新竹縣市及金門等四個縣市平均屋齡未滿30年，屬於屋齡相對年輕區域。
- ③ 其餘**大多數縣市住宅平均屋齡均落在30~40年之間**，顯示**老化問題已具有廣泛性與系統性**。

■ 儘管政府積極宣示進入「大都更時代」，但實際推動進程仍顯落後，難以追上住宅老化的速度。尤其在人口高度集中的都會區，土地取得不易、**住戶意見整合困難**及**法規程序繁複**等結構性瓶頸，使更新進展受限。以臺北市為例，由於土地成本高、建築密度大，被視為全台都更推動最具挑戰性的地區之一，也因此其住宅高齡化問題更為突出且難以有效改善。

# 114年Q2全台各縣市屋齡超過30年概況

各縣市	屋齡超過30年之住宅數(宅)	屋齡超過30年之佔比(%)	各縣市	屋齡超過30年之住宅數(宅)	屋齡超過30年之佔比(%)
全國	5,545,854	59.0%	雲林縣	173,596	69.5%
新北市	948,414	54.7%	嘉義縣	131,681	72.3%
臺北市	673,357	73.7%	屏東縣	210,326	68.9%
桃園市	423,586	44.7%	臺東縣	60,826	68.7%
臺中市	617,742	53.6%	花蓮縣	93,759	69.9%
臺南市	462,202	61.1%	澎湖縣	23,485	68.2%
高雄市	693,692	60.5%	基隆市	100,982	58.9%
宜蘭市	123,027	60.5%	新竹市	86,653	46.3%
新竹縣	99,558	42.0%	嘉義市	74,679	67.0%
苗栗縣	133,541	61.3%	金門縣	9,541	37.8%
彰化縣	289,109	67.9%	連江縣	1,773	52.8%
南投縣	114,325	65.3%			

■ 根據統計，**臺北市**因整體開發較早，都市發展成熟，更新速度緩慢，屋齡30年以上住宅佔比達**73.7%**，為全國最高。

■ **桃園市**及**新竹縣(市)**近年發展迅速，人口大量移入，提高新屋開發比重，都市擴張速度快，老屋佔比相對較低。

■ 此外，部分中南部及東部地區因人口外流嚴重，都市開發需求低，因此老屋佔比也較高。

# 空屋與 待售新成屋變化

- 低度使用(用電)住宅與空屋率
- 全國及六都低度使用(用電)住宅比率統計
- 臺中各行政區低度使用(用電)住宅宅數統計
- 待售新成屋
- 建商待售新成屋(餘屋)之四種態樣
- 全國及六都待售新成屋宅數統計
- 臺中待售新成屋宅數統計



# 低度使用(用電)住宅與空屋率

(低度使用(用電)住宅即為市場通稱的「空屋」)

## ⊕ 定義

**空屋**：內政部利用**房屋稅籍住宅類資料**與**台電用電資料**，將平均**用電度數小於、等於60度**的住宅，界定為低度使用(用電)住宅。

**空屋率(低度使用住宅比率)**：為**低度使用(用電)住宅**和**房屋稅籍住宅類數量**之比例。

$$\text{低度使用(用電)住宅比率} = \frac{\text{低度使用(用電)住宅數量}}{\text{房屋稅籍住宅類數量}}$$

## ⊕ 統計頻率及改版說明

自110年(資料期109年)起改為**每半年**統計1次，**上半年**採用每年**5、6月**平均用電度數，**下半年**則採用每年**11、12月**平均用電度數。

\* 註：110年以前每年僅統計1次，採每年11、12月平均用電度數。

## ⊕ 指標解讀

空屋率較高的區域，代表低度使用住宅在該地住宅稅籍中的占比較高，顯示市場**可能存在超額供給**的情況。此現象**可能影響當地房價或租金水準**，並反映**市場去化能力不足**。因此，空屋率常被視為**衡量區域房市健康度與供需平衡的重要指標**。不過須注意的是，空屋率計算方式係以台電用電量判斷，可能受自住型態、度假屋或投資持有等因素影響，**並非所有低度用電住宅皆屬真正空置**。

\* 註：因空屋率採台電用電資料計算，實務上有部分空屋並未裝設電表，故空屋率之計算未包含前述空置且無電表之房屋。

# 全國及六都低度使用(用電)住宅比率統計

上下 半年 地區	111年		112年		113年		113H2 與112H2 年差額%
	H1	H2	H1	H2	H1	H2	
全國	9.52%	8.77%	9.99%	9.25%	9.32%	9.79%	0.54%
新北市	7.99%	7.18%	7.75%	7.33%	7.42%	7.45%	0.12%
臺北市	7.41%	6.69%	7.15%	6.79%	6.77%	7.09%	0.30%
桃園市	9.27%	8.57%	8.89%	8.69%	8.84%	9.34%	0.65%
臺中市	8.77%	8.07%	8.37%	8.54%	8.50%	9.09%	0.55%
臺南市	9.29%	8.57%	9.28%	9.71%	10.03%	10.62%	0.91%
高雄市	9.92%	9.21%	10.03%	9.97%	10.13%	10.79%	0.82%

■ 最新統計顯示，113年下半年**全國**低度使用住宅比率為9.79%，較113年上半年上升0.47%、並較上年同期增加0.54%，**創下近六年新高**。而**六都**數據皆呈現**上升趨勢**，比率分別為：新北7.45%、台北7.09%、桃園9.34%、台中9.09%、台南10.62%以及高雄10.79%。

■ 值得注意的是，台南與高雄的比率均高於全國平均(9.79%)，顯示**南部**區域可能存在較**明顯的供過於求**現象，住宅使用活絡度相對偏低。

# 臺中各行政區低度使用(用電)住宅宅數統計

行政區	113H1	113H2	增減	行政區	113H1	113H2	增減
中區	1,891	1,941	50	神岡區	1,224	1,384	160
東區	3,485	3,270	-215	潭子區	2,579	2,898	319
南區	5,042	4,990	-52	大雅區	1,899	2,139	240
西區	5,875	5,612	-263	新社區	916	1,017	101
<b>3</b> 北區	<b>6,744</b>	<b>8,138</b>	<b>1,394</b>	石岡區	372	397	25
<b>2</b> 西屯區	<b>10,158</b>	<b>10,772</b>	<b>614</b>	外埔區	751	882	131
南屯區	6,254	6,849	595	大安區	529	592	63
<b>1</b> 北屯區	<b>11,032</b>	<b>12,491</b>	<b>1,459</b>	烏日區	2,651	2,870	219
豐原區	4,255	4,454	199	大肚區	1,579	1,598	19
東勢區	1,753	1,708	-45	龍井區	2,655	2,736	81
大甲區	2,019	2,192	173	霧峰區	1,858	1,776	-82
清水區	2,667	3,446	779	太平區	4,788	5,768	980
沙鹿區	3,205	3,602	397	大里區	4,362	5,152	790
梧棲區	3,019	3,090	71	和平區	514	525	11
后里區	1,490	1,474	-16	<b>全區</b>	<b>95,566</b>	<b>103,763</b>	<b>8,197</b>

- 113年下半年，臺中低度使用住宅數達103,763宅，較同年上半年增加8,197宅。此增幅顯示**住宅供給速度已快於人口成長**。同期間臺中人口僅增加約1.5萬人，但住宅存量卻增加約2.5萬戶，顯示短期內新增住宅尚未被市場完全吸收，造成低度使用住宅數量上升。
- 低度使用住宅數位居前三名的行政區依序為：北屯(12,491宅)、西屯(10,772宅)及北區(8,138宅)。北屯與西屯近年因重大建設、新興重劃區發展及大型投資案加持，吸引大量置產與預售成交。惟**部分新成屋仍處於交屋過渡期、尚未入住或尚待裝修等狀態，使低度使用住宅暫時偏高，反映的是供給集中與交屋潮造成的短期現象，而非絕對空置**。
- 與113年上半年相比，增加最多的為北屯(+1,459宅)、減少最多為西區(-263宅)。

## 待售新成屋 (即：新建餘屋(待售)住宅)

### ⊕ 定義

內政部利用**地籍資料**、**房屋稅籍住宅類資料**與**台電用電資料**相互勾稽後，將**屋齡5年內、符合住宅定義之住宅、低度使用(用電)且仍維持建物第一次登記、尚未移轉(有銷售可能性)**的住宅，視為待售新成屋。

### ⊕ 統計頻率及改版說明

**每季**統計1次。於111年第三、四季起將「新建餘屋(待售)住宅」一詞更改為「待售新成屋」。

### ⊕ 指標解讀

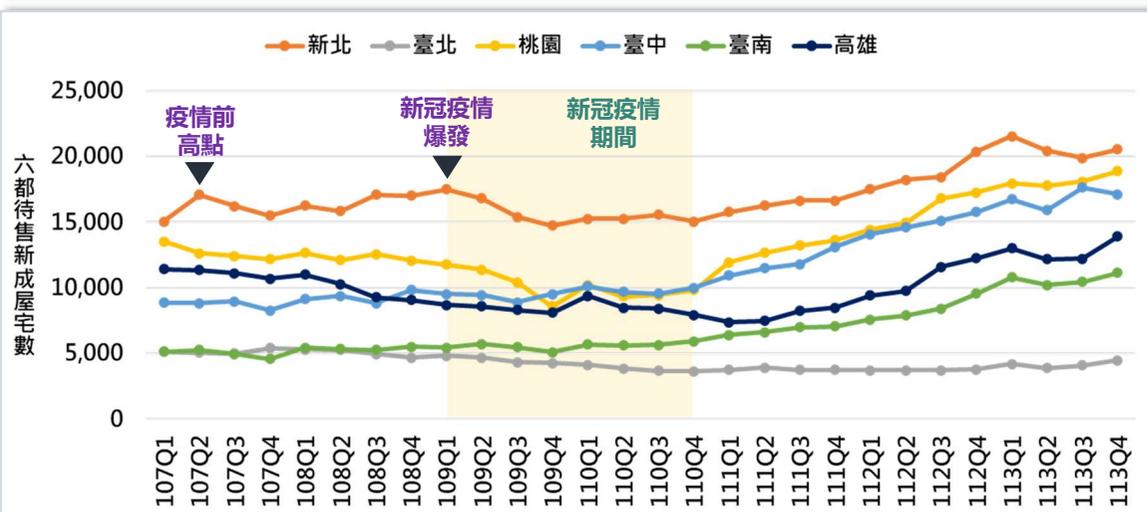
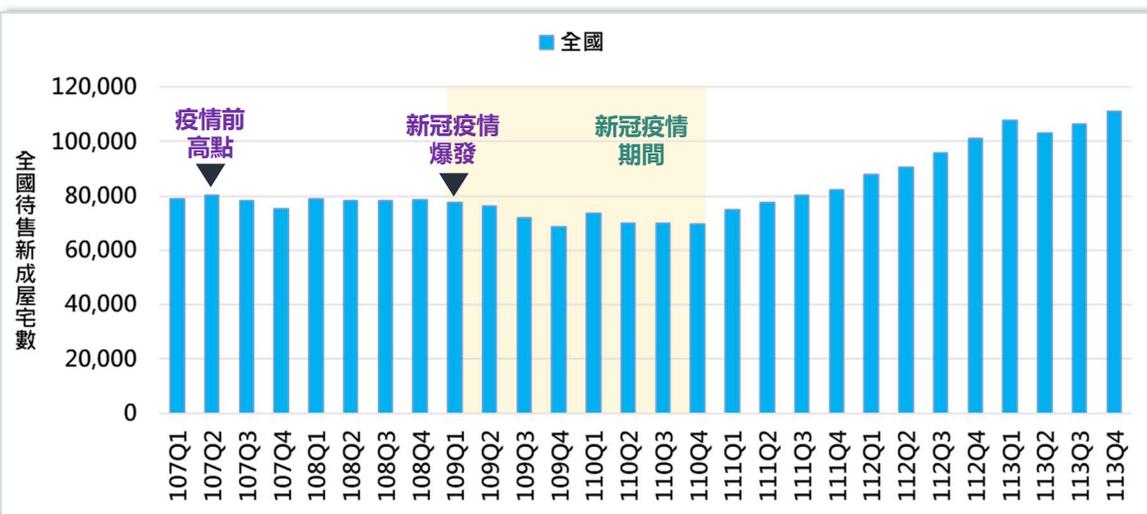
待售新成屋代表的是該時點正在銷售的住宅，而**不一定**是賣不掉的住宅。建議比對歷史數據觀察是否有去化問題。亦可搭配其他房市指標交叉比對，以求得最公正客觀的市況表現。

# 建商待售新成屋(餘屋)之四種態樣

態樣	先建後售	保留戶待售	預售屋去化不全	買方斷頭與解約
成因	建商資金充足，在完工後才開始銷售房屋。	景氣看好時，建商刻意保留部分戶數「待價而沽」，等房市景氣上行時出售。	房市景氣放緩，預售階段未售完，完工後轉為成屋銷售。	完工時景氣反轉，市場價值已低於原簽約價格，或因無法順利取得銀行貸款(限貸令)，資金斷鏈而解約。
特點	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 掌握實際營造成本，有利精準定價。</li> <li>■ 真實屋況「眼見為憑」，提高成交率，減少交屋糾紛。</li> </ul>	分批釋出，根據市場景氣調整價格，創造更高獲利；但若誤判未來情勢，恐滯銷變庫存。	此類餘屋是房市景氣由熱轉冷的結果，並非建商刻意保留，屬市場修正下，建商被迫留下的存貨。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 完工時市價通常低於簽約價格，或買方出現資金周轉不靈的狀況。</li> <li>■ 大量解約，恐造成建商回收資金落空，最終面臨倒閉，同時影響供應生產鏈。</li> </ul>
風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>房市景氣風險</b>：當景氣轉弱、買氣降溫時，銷售受阻會導致去化期拉長、庫存壓力上升，回收資金計畫遞延恐會進一步引發現金流風險。</li> <li>■ <b>持有成本上漲</b>：除了融資利息、管銷維運等固定費用外，囤房稅2.0<sup>註</sup>對建商持有之餘屋依持有年限調高稅率，形成額外負擔，使整體持有成本逐年墊高並侵蝕毛利。</li> <li>■ <b>庫存老化、競爭力下降</b>：新案不斷推出、產品規格迭代加快，既有存貨相對失色，最終多須讓利或加碼裝修方能出清。</li> </ul>			

\*註：囤房稅2.0針對建商持有餘屋之房屋稅率，持有2年內適用2%~3.6%、超過2年則提高至2%~4.8%。

# 全國及六都待售新成屋宅數統計



- 觀察全國待售新成屋變化可發現，疫情前市場最高點落在107年Q2(80,082宅)，其後呈現緩步下降趨勢；直至新冠疫情爆發，市場資金充裕、購屋需求強勁，使待售新成屋逐季去化，並於109年Q4降至歷史低點(68,472宅)。
- 然而，隨著前期預售案陸續完工，自111年Q1起待售新成屋開始反轉上升，且連續九季呈現成長，更於112年Q4突破10萬戶！
- 最新統計顯示，**113年Q4全國待售新成屋**達 111,085 宅，**首次突破11萬戶**，創下統計以來新高。相較113年Q3增加4,578宅、比112年Q4成長10,074宅，顯示**供給端持續擴張**。
- 進一步觀察六都表現，113年Q4待售新成屋宅數分別為：新北20,542宅、臺北4,468宅、桃園18,873宅、臺中17,121宅、臺南11,133宅、高雄13,901宅。與113年Q3相比，僅臺中減少515宅，其餘皆持續走高，顯示供給壓力逐漸擴大。
- 整體而言，在目前**房市買氣降溫、銀行放貸審核趨嚴**之下，**待售新成屋去化速度顯著放緩**，市場庫存壓力升高。若未能有效消化供給，將**對建商資金流動造成挑戰**，並可能導致價格調整或促銷策略加速出現。

# 臺中待售新成屋宅數統計

行政區	112Q4	113Q4	增減	行政區	112Q4	113Q4	增減
中區	89	76	-13	神岡區	176	219	43
東區	393	434	41	潭子區	151	259	108
南區	353	244	-109	大雅區	219	252	33
西區	291	325	34	新社區	39	48	9
北區	394	497	103	石岡區	25	25	0
西屯區	1,109	1,223	114	外埔區	47	155	108
南屯區	2,295	1,820	-475	大安區	24	30	6
北屯區	3,399	4,446	1,047	烏日區	1,747	1,654	-93
豐原區	552	385	-167	大肚區	69	92	23
東勢區	58	52	-6	龍井區	390	541	151
大甲區	261	257	-4	霧峰區	169	161	-8
清水區	931	929	-2	太平區	562	707	145
沙鹿區	503	503	0	大里區	757	592	-165
梧棲區	553	973	420	和平區	0	0	0
后里區	215	222	7	全區	15,771	17,121	1,350

■ 最新臺中113年Q4待售新成屋宅數為17,121宅，比112年Q4增加1,350宅、年增率達8.56%，顯示**區域供給端持續擴張，市場庫存量逐步累積。**

■ 進一步觀察各行政區變化：

① 以北屯增加4,446宅居冠，主因有**重劃區開發、商業量能提升與交通建設帶動**，吸引建商大量推案。此趨勢有助於生活機能成形、人口增加與商圈發展，但也**伴隨供給過快與競爭加劇、價格出現修正可能。**

② 梧棲以增加420戶居次，**受惠產業帶與港區發展、交通提升及房價基期較低**，使海線推案量增加。但因**生活機能尚在成長階段、產業人口是否轉化為實質購屋需求仍待驗證。**



# 總結

- 房市供給指標評估指南
- 高供給區的共通四大風險點
- 不同型態高供給區的价格走勢預測



# 房市供給指標評估指南

類別	屬性	評估重點	說明
住宅流量	核發建照數	為判斷某時間點房市熱絡與否的指標，並可看出開發重點區域。	當建商看好市場，建商會積極推出新案，故建照數量會增加；反之，當房市買氣低迷，建商會暫緩推案，故建照數量會下滑。
	備查開工數	判斷房市當下榮衰與否的指標，並可推估未來成屋市場的供給量。	當房市順銷時，會加快申報開工時程並進入興建期，表示預售屋去化率高(即銷售率高)；但部分恐受土融時程壓力而被迫開工。
	核發使照數	即將流入成屋市場的既有供給量，並可看出是否有區域賣壓情形。	新屋落成後會流入成屋市場，易形成預售屋與新成屋競價之情形；而若單一區域出現使照數爆增時，則容易出現賣壓。
住宅存量	存貨指標	判斷成屋住宅供給量。	當住宅存量低時，表示成屋去化率高，可搭配家戶數比對，推估成屋市場是否有超額供給之現象。
空屋	超額供給指標	判斷某地區房市是否出現超額供給之指標。	以「低度使用住宅」和「房屋稅籍住宅類數量」比例判斷空屋率高低，但空屋率高不代表不景氣。

# 高供給區的共通四大風險點

風險	說明
去化期 拉長風險	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 推案一多，買方選擇就變多，同產品<b>競爭變激烈</b>。</li> <li>2. 案量愈多、工期愈密，現金回收稍慢，<b>財務壓力</b>就會浮現。</li> <li>3. 實務上會看到：案場開很久、來客數量普通但成交偏慢、同一條路上掛滿紅單旗幟但實際成交有限。</li> </ol>
價格表面撐住、 實際鬆動風險	為了維持行情，單價不會明顯寫跌，但 <b>讓利方式</b> 改成：高額贈品、車位優惠、裝潢或家電升級、低自備...等。結果就是：公告單價看起來沒跌，但實際「有效成交單價」已在修正。
產品同質性 過高風險	同一重劃區若幾乎都是2或2+1房標準格局、差不多的坪數與訴求，就會陷入「 <b>誰最便宜誰贏</b> 」的價格戰。一旦利率、貸款、景氣出現逆風，這類區域的議價空間會先被放大。
金融與政策 風險放大	<p>高供給區常被金融單位列為「高度關注區」，貸款審核會更加看重：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>個人還款能力。</b></li> <li>2. <b>投資性購屋比例。</b></li> </ol> <p>若未來選擇性信用管制加重力道(如：貸款成數、第二戶管制)，對高供給區的投資客與短期換約族影響特別大。</p>

# 不同型態高供給區的價格走勢預測(一)

## 成熟機能型 高供給區

特徵：

1. 商場、量販、學區、公園、捷運、快速道路等都已经差不多到位。
2. 建商品牌多、產品規劃多元，客群以首購+首換自住為主。

### 時間區間

### 價格走勢判斷說明

#### 短期 (1年內)

高供給 + 景氣偏保守 → 價格以「盤整」為主。  
新案可能會用議價空間、付款條件、加值配備等方式來吸客，**而不是選擇用明顯降價來開案。**

#### 中期 (1~3年)

若生活機能持續強化(商場開幕、學校啟用、建設落地)，具指標地段仍有撐盤力。但二線地段或規劃較弱的產品，價格可能呈現分化，出現明顯**「好區抗跌、弱區讓價」**的情況。

#### 長期 (3年以上)

若人口有實際入住率、租賃需求穩定，整體價格大多會回歸「生活機能 + 通勤便利」的真實價值，不太像會大漲的大牛股，更像穩定配息股，即：**漲幅溫和，但抗跌力佳。**

# 不同型態高供給區的價格走勢預測(二)

## 發展中 高供給區

特徵：

1. 有產業題材、交通題材(港區、園區、快速道路)、房價基期低。
2. 生活機能、學區、醫療與商圈尚未完全成形。
3. 推案常主打「前景」、「題材」、「補漲空間」。

### 時間區間

### 價格走勢判斷說明

#### 短期 (1年內)

1. 推案量衝高，會吸引喜歡低總價與題材的客群，但**成交與來客很容易受景氣影響**。
2. 價格容易出現「**案子間互比、讓利幅度大**」的狀況。

#### 中期 (1~3年)

焦點在兩大核心：「**產業就業是否真的進駐**」與「**生活機能是否跟得上**」。  
若就業人口有留住、商業與學區補上，價格就有機會階段性補漲；反之，若產業拖延、機能補得慢，則容易變成高供給 + 低實住需求 → 價格長期盤軟。

#### 長期 (3年以上)

發展中區域的風險與報酬都比較極端：

1. 成功：成為新興生活圈，補漲空間可觀。
2. 失敗：題材退潮後，價格可能回到自住族可負擔的水準，投資報酬有限甚至**倒退**。

# Thank you



臺中市不動產開發商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市地政士公會



臺中市不動產代銷經紀商業同業公會



臺中市租賃住宅服務商業同業公會



臺中市中台灣不動產估價師公會



意見回饋區

執行單位



正心不動產估價師聯合事務所

發布單位