

內政大數據支援住宅政策之推動

內政部自 106 年啓動「內政大數據連結應用專案計畫」，不斷深化跨域資料在業務之應用，其中又以對房市現況解析及住宅政策方向研擬著力最多，在許多決策上，內政大數據扮演重要角色，提供即時數據支援。

黃毓怡、黃騰暘、賴威宇（均為內政部統計處科長）

壹、前言

「居住正義」一直是國人關心的焦點，高房價引發之「產權集中、投機炒作」、「住宅閒置、囤房疑慮」及「租屋黑市、補貼效率」正是民衆關注的 3 大議題；內政部為住宅政策主管機關，須即時掌握各項房市資訊，適時提出對策以解決市場亂象。

因此，內政大數據團隊在長官指示下，攜手地政及營建單位，在產權資訊化及豐富的

跨域資料基礎上，分別就前述 3 個議題，嘗試以數據探尋房市的變化，並經由內政大數據提出統計分析，作為研擬相應政策之依據。

貳、三大議題分析

一、產權集中、投機炒作？

現行對房市政策最為倚重的就是「房市診斷指標」，該指標始於 109 年，透過建物及所有權人登記，勾稽所有權異動索引、行業登記，按季回溯

所有權人住宅持有概況、深入觀察購（售）屋前住宅持有情形，了解短期售屋或投機現況，經由內政大數據統計分析發現 3 項重要訊息：（下頁表 1 至表 2）

（一）自然人擁有多戶住宅占比不高

112 年 3 月底全國有 572.68 萬位自然人擁有住宅，其中 8.10 萬人擁有 4 房以上，占擁屋自然人的 1.41%，合計擁有 43.98 萬住宅，占自然人所擁有住宅

707.35 萬宅的 6.22%。自然人擁有多戶住宅以及多房者擁有住宅數量占全部住宅比例並不高。

(二) 法人擁有多戶住宅占比不低

112 年 3 月底全國有 11.28 萬個法人擁有住宅，其中 1.38 萬法人擁有 4 房以上，占擁屋法人的 12.23%，合計擁有 34.00 萬住宅，占法人所擁有住宅 46.39 萬宅的 73.30%。法人擁有多戶住宅比率不低，多房者所擁有住

表 1 全國住宅持有概況－所有權人數

單位：人

項目	所有權人數	持有 1-3 房者		持有 4 房以上者	
		人數	比率 (%)	人數	比率 (%)
109 年底	5,670,337	5,575,957	98.34	94,380	1.66
自然人	5,557,904	5,476,966	98.54	80,938	1.46
法人	112,433	98,991	88.04	13,442	11.96
不動產及營建工程業	14,075	9,223	65.53	4,852	34.47
非不動產及營建工程業	98,358	89,768	91.27	8,590	8.73
112 年 3 月底	5,839,623	5,744,835	98.38	94,788	1.62
自然人	5,726,781	5,645,793	98.59	80,988	1.41
法人	112,842	99,042	87.77	13,800	12.23
不動產及營建工程業	14,451	9,734	67.36	4,717	32.64
非不動產及營建工程業	98,391	89,308	90.77	9,083	9.23

說明：1. 住宅係以建物登記主要用途為住家、住商、住工、國民住宅或混合用途建物，即扣除單純工業、商業或公設用途。

2. 不動產及營建工程業係依主要營業項目歸納統計。

資料來源：內政部地政司建物登記檔。

表 2 全國住宅持有概況－所有權宅數

單位：宅

項目	全體		單獨持有				
	住宅數	共有住宅數	住宅數	1-3 房者持有宅數		4 房以上者持有宅數	
				住宅數	比率 (%)	住宅數	比率 (%)
109 年底	7,949,084	611,640	7,337,444	6,555,275	89.34	782,169	10.66
自然人	7,461,717	587,675	6,874,042	6,432,688	93.58	441,354	6.42
法人	487,367	23,965	463,402	122,587	26.45	340,815	73.55
不動產及營建工程業	128,107	4,540	123,567	14,054	11.37	109,513	88.63
非不動產及營建工程業	359,260	19,425	339,835	108,533	31.94	231,302	68.06
112 年 3 月底	8,211,952	674,590	7,537,362	6,757,556	89.65	779,806	10.35
自然人	7,721,194	647,701	7,073,493	6,633,725	93.78	439,768	6.22
法人	490,758	26,889	463,869	123,831	26.70	340,038	73.30
不動產及營建工程業	117,110	4,685	112,425	14,663	13.04	97,762	86.96
非不動產及營建工程業	373,648	22,204	351,444	109,168	31.06	242,276	68.94

說明：同表 1。

資料來源：內政部地政司建物登記檔。

專題

宅數占法人擁有住宅比率甚高，囤房現象較為明顯。

(三) 法人住宅短期買賣較頻繁

112 年第 1 季持有 1 年內即出售住宅的比率，自然人為 14.21%，非不動產及營建工程業法人則為 49.53%。觀察 109 年第 4 季至 112 年第 1 季數據，非不動產及營建工程業法人短期交易（持有 1 年內即出售住宅）的占比自 109 年第 4 季之 54.51%

起下降至 111 年第 1 季之 30.35%，之後反轉上升至 111 年第 4 季之 73.79%，推測應與市場預期平均地權條例即將修正有關，造成 111 年第 2 至第 4 季法人大量出售。（表 3）

以上統計都指向近幾年法人存在炒作跡象，原因係法規對法人短期交易稅率較為寬鬆所致；對此現象各部會也提出因應策略，例如財政部提出房地合一稅 2.0，試圖弭平法人短

期售屋稅率之差距，並對短期售屋更嚴格看待；中央銀行亦祭出幾波貸款限制，嚴防炒作行為惡化，內政部也積極修正「平均地權條例」限制法人購屋，遏止炒作歪風。

二、住宅閒置、囤房疑慮？

為追蹤全國住宅閒置現況，內政部定期對外發布低度使用（用電）住宅統計，該統計係以財政部房屋稅籍資料為基礎，透過地址比對串聯其用電現況（每半年向台灣電力公司取得），將每月平均用電小於或等於 60 度住宅訂為低度使用，以大數據深入剖析閒置住宅，為跨域資料應用之指標案例。觀察 111 年下半年資料發現：（下頁圖 1）

（一）111 年下半年全國低度使用住宅比率為 98 年統計以來次低點

111 年下半年全國低度使用住宅為 79 萬 5,186 宅，占全國房屋稅籍住宅類比率 8.77%，較 111 年上半年 9.52% 下降 0.75 個百分點，為 98 年統計以來次低點。

表 3 全國售屋者住宅持有時間

身分別	售屋人次 (人次)	1 年內 (%)	1-2 年 (%)	2-3 年 (%)	3-4 年 (%)	4 年以上 (%)
109 年第 4 季						
自然人	56,111	9.74	5.98	6.47	6.44	71.37
非不動產及營建工程業法人	3,566	54.51	7.23	4.88	3.11	30.26
111 年第 1 季						
自然人	55,720	12.54	6.24	5.59	4.84	70.79
非不動產及營建工程業法人	1,934	30.35	10.13	5.64	6.46	47.41
111 年第 4 季						
自然人	46,920	13.77	6.55	6.15	4.73	68.81
非不動產及營建工程業法人	4,102	73.79	1.95	1.49	2.39	20.38
112 年第 1 季						
自然人	41,145	14.21	6.98	5.67	4.56	68.58
非不動產及營建工程業法人	1,817	49.53	9.69	4.07	3.52	33.19

說明：1. 同表 1。

2. 取得時間不詳資料未納入統計，約占 0-4% 之間。

3. 110 年第 4 季起按季產製。

資料來源：內政部地政司建物登記檔。

(二) 低度使用住宅大都集中於偏鄉

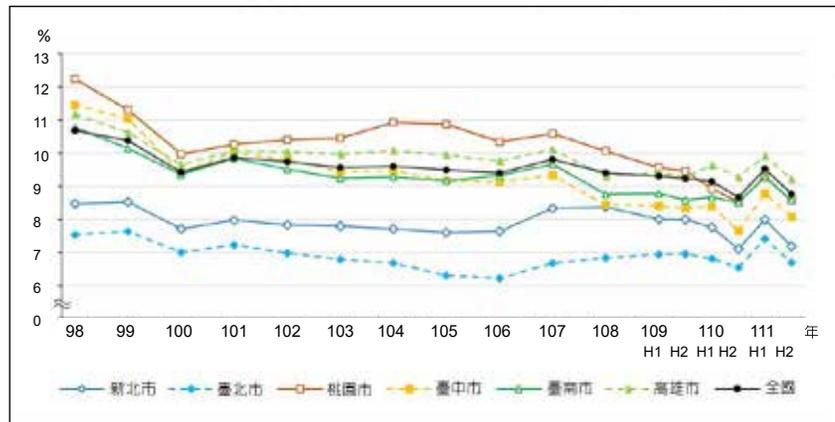
依行政區觀察，低度使用（用電）住宅比率大於20%者，包括新北市萬里區、三芝區、平溪區、石門區與烏來區，高雄市為那瑪夏區與甲仙區，新竹縣五峰鄉，嘉義縣大埔鄉，宜蘭縣礁溪鄉，花蓮縣豐濱鄉，臺東縣卑南鄉與大武鄉，澎湖縣白沙鄉，金門縣金沙鎮，連江縣莒光鄉等 16 個鄉鎮市區，主要集中於偏鄉。

(三) 屋齡 5 年以下低度使用比率最高

依屋齡屬性分析，全國以屋齡「5 年以下」尚於販售或移轉階段，低度使用（用電）比率 19.16% 最高，而屋齡介於「10-20 年」比率 5.48% 最低，爾後隨屋齡增加低度使用比率隨之成長，屋齡「超過 50 年」比率則增至 11.65%。（圖 2）

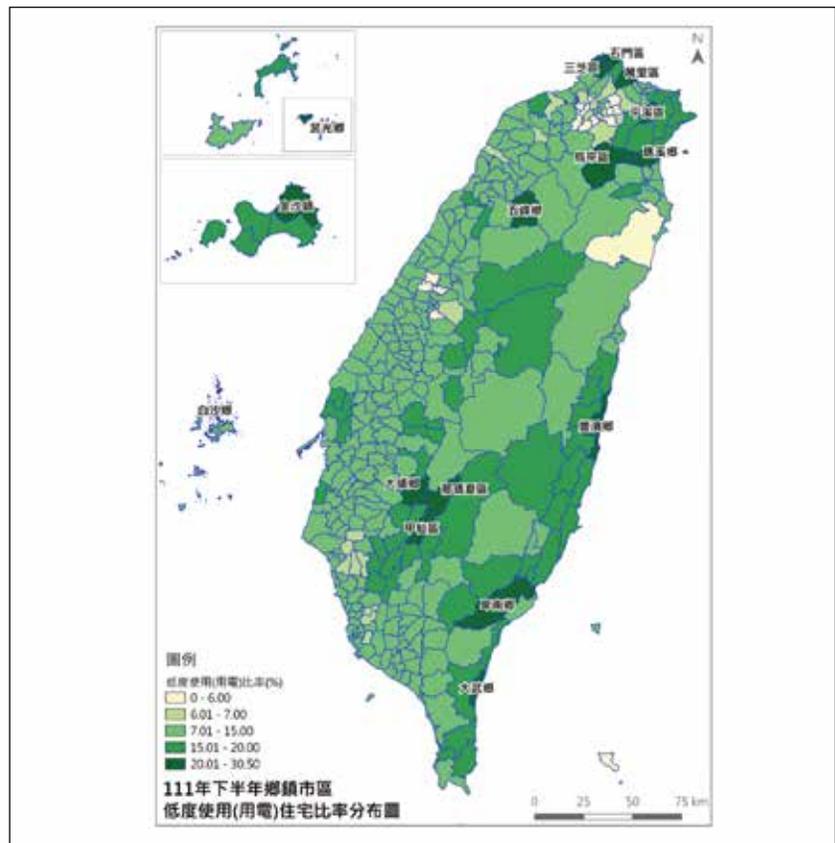
由前述觀察可發現，低度使用住宅比率較高之住宅多屬屋齡 5 年以下新屋、屋齡超 40 年老屋及非都會區之偏鄉（人

圖 1 歷年全國及 6 直轄市低度使用（用電）住宅比率



資料來源：不動產資訊平台。

圖 2 111 年下半年鄉鎮市區低度使用（用電）住宅比率分布



資料來源：不動產資訊平台。

專題

口密度較低地區)，而都會（蛋黃）區則多介於 4%~8%，顯示低度使用住宅情形主要係屋齡及人口城鄉移動之自然現象，並非囤房造成。內政部除持續關注外，針對如何提升偏鄉或老舊住宅之使用，亦將列入政策考量之重點。

三、租屋黑市、補貼效率？

租賃問題亦是「居住正義」重要的一環，惟租賃屬民間契約行為，政府僅掌握不動產經紀業者須登錄之案件，對於其他租屋契約內容、居住品質等則處於未知的情况。

為改善此現況，內政部著手盤點租賃住宅政策各業管單位，將分散之租賃契約進行整合，建立一個以補貼政策（租金補貼、包租代管）為主，民衆申報為輔（租賃實價登錄）的租屋契約資料集，透過連結內政大數據資料庫，補足契約不足之資訊，有效掌握租賃住宅市場現況。111 年底重要成果及發現如下：（圖 3）

（一）111 年底掌握近 5 成有效租賃契約

圖 3 租賃住宅市場掌握宣導圖卡



資料來源：內政部租賃市場彙整大表。

掌握有效租賃契約數達 40.8 萬筆，約占整體的 46.6%（109 年人口及住宅普查，住宅租用戶數為 87.6 萬），較 105 年底增加 15 倍。

（二）來源以租金補貼案件最多，直轄市中有效契約桃園市（65.4%）、高雄市（60.9%）及臺南市（50.0%）涵蓋率皆超過一半；來源以租金補貼 33.9 萬件最多，其餘為包租代管 4.8 萬件、租賃住宅實價登錄 2.0 萬件。

（三）補貼金額相當程度減輕承租戶負擔

租金補貼及包租代管政策下，租金補貼比率中位數為 36.6%，意即半數之受補貼家戶減少租金負擔超過 36.6%；其中租金補貼政策補貼比率中位數為 48.0%。

配合「300 億元中央擴大租金補貼專案」，111 年底本案已掌握 46% 有效租賃契約，112 年度申請戶數若能達標，涵蓋率將突破 6 成，屆時租屋市場將更透明。

參、其他政策支援

除前述為確立政策方向所須進行分析外，內政部大數據團隊亦深入各項重大專案流程，例如先前提到的「300 億元中央擴大租金補貼專案」，團隊以大數據專案累積之地址比對技術，透過地址識別碼協助確認申辦補貼物件是否合法，相較過往人工確認，大幅提升審核效率。

另行政院核定之「中產以下自用住宅貸款戶支持專案」，團隊透過建物及所有權人登記資料，批次進行勾稽審核，確認申請者是否符合「合計持有房屋 1 戶以內」之對象，加速撥款時間。相關專案啟動前之

先期規劃，團隊皆積極參與，在數據提供及作業流程皆提出關鍵意見，讓跨域資料之應用成為內政部工作的新常態。（圖 4）

肆、結語

內政大數據連結應用計畫啟動至今已滿 6 年，歷經法規及要點訂定、環境建置、資料蒐集，於 108 年的「銀髮安居計畫」首次展現成果，期間舉辦無數場工作坊、教育訓練、研討會。從開始被認為是曇花一現，到目前已與內政重要業務緊密連結，內政部花政務次長曾公開表達，各項住宅政策之推動，團隊合作成果功不可沒並予以高度肯定。此外，歷

圖 4 協助政府重大專案大幅提升行政效率



資料來源：不動產資訊平台。

專題

年辦理大數據的經驗及知識也以「知識庫」方式記錄累積，不斷的更新及傳承。

以大數據支援住宅政策，在房市領域之研究雖是鳳毛麟角，但已開啓團隊與業務單位在地政資料應用的大門，未來將持續對所有權人、承租人，甚至居住環境及品質深入探究，並擴及至地方創生、建物再利用等議題，讓住宅政策之制定，搭上智慧政府與循證決

策的熱潮；同時內政部也將戮力推動資料創新應用業務，嘗試導入生成式 AI、差分隱私技術，讓內政大數據的成果與更多人共享。

參考文獻

1. 低度使用（用電）住宅、待售新成屋，不動產資訊平台 <https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0104.aspx>，2023 年 7 月檢索。
2. 內政部（民 110.03），法人擁有多房比例及短期交易行為均明顯高於自然人，https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=4&s=213457
3. 饒志堅（民 109.03），初熟的果子－銀髮安居計畫，主計月刊 771 期，74-78 頁。
4. 饒志堅、黃毓怡（民 107.09），創辦內政大數據連結應用專案計畫 提升統計支援決策效能，主計月刊，753 期，6-13 頁。❖

113年版 即將出版囉!

主計法規輯要

中華民國113年版
主計月報社編印

本書以主計法規為主並收錄
其他重要且常用之法規

定價每本
新台幣 350 元