

內政統計通報

105年第16週

內政部統計處

105年4月16日

104年底我國住宅概況

- ◎ 104年底我國房屋稅籍住宅類數量為833萬8,603宅，超過7成集中於6個直轄市，較103年同期增加1.0%，5年來增加5.2%。
- ◎ 104年我國住宅平均屋齡為28.3年，其中以桃園市、新竹市與新竹縣較低；全國屋齡介於20~40年者共416萬8,056宅或占50.0%、20年以下者共271萬2,120宅或占32.5%、超過40年者共145萬8,427宅或占17.5%。
- ◎ 104年我國住宅平均每宅面積為39.9坪；構造主要以鋼筋混凝土占66.7%為主，惟加強磚造者與磚、木、石造者仍分別占20.4%與8.3%。

我國整體住宅政策係基於憲法保障國民基本人權的精神，結合政府與民間資源，在健全的住宅市場、合宜的居住品質、公平效率的住宅補貼與社會住宅的規劃下，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，擁有適居且有尊嚴的居住環境。

內政部為推動不動產交易資訊透明化，讓民眾更加了解住宅及不動產相關資訊，以達到住宅資訊統一發布窗口目的，建置「內政部不動產資訊平台」，整合國內相關住宅及不動產資訊。

住宅供給狀況為住宅資訊的重要指標，本部不動產資訊平台提供「房屋稅籍住宅類數量」作為住宅供給重要指標之一，主要考量地方稅務機關定期擬定房屋稅籍清查計畫，以房屋稅籍資料統計住宅數量較符合國內住宅實際使用現況。以下謹就房屋稅籍住宅概況分析。

- 一、總宅數：104年底我國房屋稅籍住宅類數量為833萬8,603宅，較103年同期增加8萬5,157宅或1.03%，5年來增加41萬4,882宅或5.24%，且超過7成集中於6個直轄市，其中新北市153萬8,591宅占18.45%最多、高雄市102萬2,871宅占12.27%居次、臺中市97萬7,329宅占11.72%再居次。
- 二、按屋齡區分：104年底我國房屋稅籍住宅數屋齡介於20~40(含)年占49.99%最多、20年以下者占32.52%次之、超過40年者占17.49%再次之；相較於99年底，20年以下屋齡所占比率減少11.43個百分點，超過40年屋齡所占比率增加6.25個百分點。
 - (一) 各縣市屋齡分配：各縣市屋齡大多集中於30~40(含)年之間，惟新竹縣屋齡主要集中於10年以下(占25.62%)，基隆市、桃園市、新竹市與金門縣屋齡主要集中於10~20(含)年之間，嘉義市、臺中市與臺南市屋齡主要集中於20~30(含)年之間，連江縣屋齡則主要集中於40~50(含)年之間。此外，澎湖縣屋齡雖主要集中於30~40(含)年，但超過50年屋齡所占比率亦高達24.01%。
 - (二) 平均屋齡：104年底我國房屋稅籍住宅數量之平均屋齡為28.29年，其中以桃園市23.56年、新竹市23.72年與新竹縣24.53年較低；而澎湖縣38.82年、連江縣34.80年與雲林

縣34.78年則較高，6個直轄市中以臺北市31.53年較高。

(三) 屋齡中位數：104年底我國房屋稅籍住宅數量之屋齡中位數為26.62年，其中以新竹縣21.17年、金門縣21.32年與桃園市21.39年較低；而連江縣40.27年、澎湖縣34.74年與嘉義縣33.01年則較高，6個直轄市中以臺北市32.94年較高。

三、按面積區分：104年底我國房屋稅籍住宅面積以25~35(含)坪者占25.51%最多、15~25(含)坪者占20.80%次之。平均每宅面積為39.90坪，其中以苗栗縣52.27坪、彰化縣51.21坪與南投縣48.97坪較高，新北市29.44坪、臺北市29.71坪與基隆市30.56坪較低。

四、按構造區分：因臺灣地震發生頻率高，純磚造建築與加強磚造建築已非建築主流，104年底我國房屋稅籍住宅構造主要以鋼筋混凝土者占66.73%為主，加強磚造者與磚、木、石造者仍分別占20.38%與8.29%。按縣市別觀察，鋼筋混凝土所占比率以新北市87.02%最高、臺北市85.37%居次、基隆市80.52%再居次；加強磚造所占比率以金門縣50.53%最高、澎湖縣41.33%居次、宜蘭縣37.84%再居次；磚、木、石造所占比率以連江縣37.78%最高、臺東縣28.29%居次、澎湖縣28.17%再居次。

表一、房屋稅籍住宅數量

年底別	宅數 (宅)	平均 屋齡 (年)	屋齡 中位數 (年)	屋齡結構百分比(%)			平均 面積 (坪)	鋼筋混 凝土比 例(%)	加強磚 造比 例(%)
				20年 以下	20~40 (含) 年	超過 40年			
民國 98年底	7,839,347	24.14	22.67	45.05	44.56	10.39	38.75	64.95	21.74
民國 99年底	7,923,721	24.85	23.34	43.96	44.80	11.24	38.92	65.24	21.52
民國100年底	8,022,572	25.52	24.06	43.01	44.92	12.07	39.07	65.53	21.26
民國101年底	8,121,526	26.18	24.69	41.97	44.86	13.17	39.28	65.90	21.01
民國102年底	8,163,897	27.01	25.44	39.69	45.87	14.44	39.33	66.01	20.84
民國103年底	8,253,446	27.65	26.03	36.49	47.78	15.73	39.56	66.36	20.60
民國104年底	8,338,603	28.29	26.62	32.52	49.99	17.49	39.90	66.73	20.38
較99年底 增減率(%)	5.24	13.84	14.05	①-11.43	①5.18	①6.25	2.52	①1.49	①-1.14
較103年底 增減率(%)	1.03	2.31	2.23	①-3.97	①2.21	①1.76	0.86	①0.37	①-0.22

資料來源：本部不動產資訊平台。

說明：1.房屋稅籍住宅數量係房屋稅籍資料中「住宅使用面積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，由本部營建署透過財政部財稅資訊中心提供之房屋稅籍資料產製。

2.平均屋齡係指房屋稅籍住宅中相異地址住宅之平均屋齡。

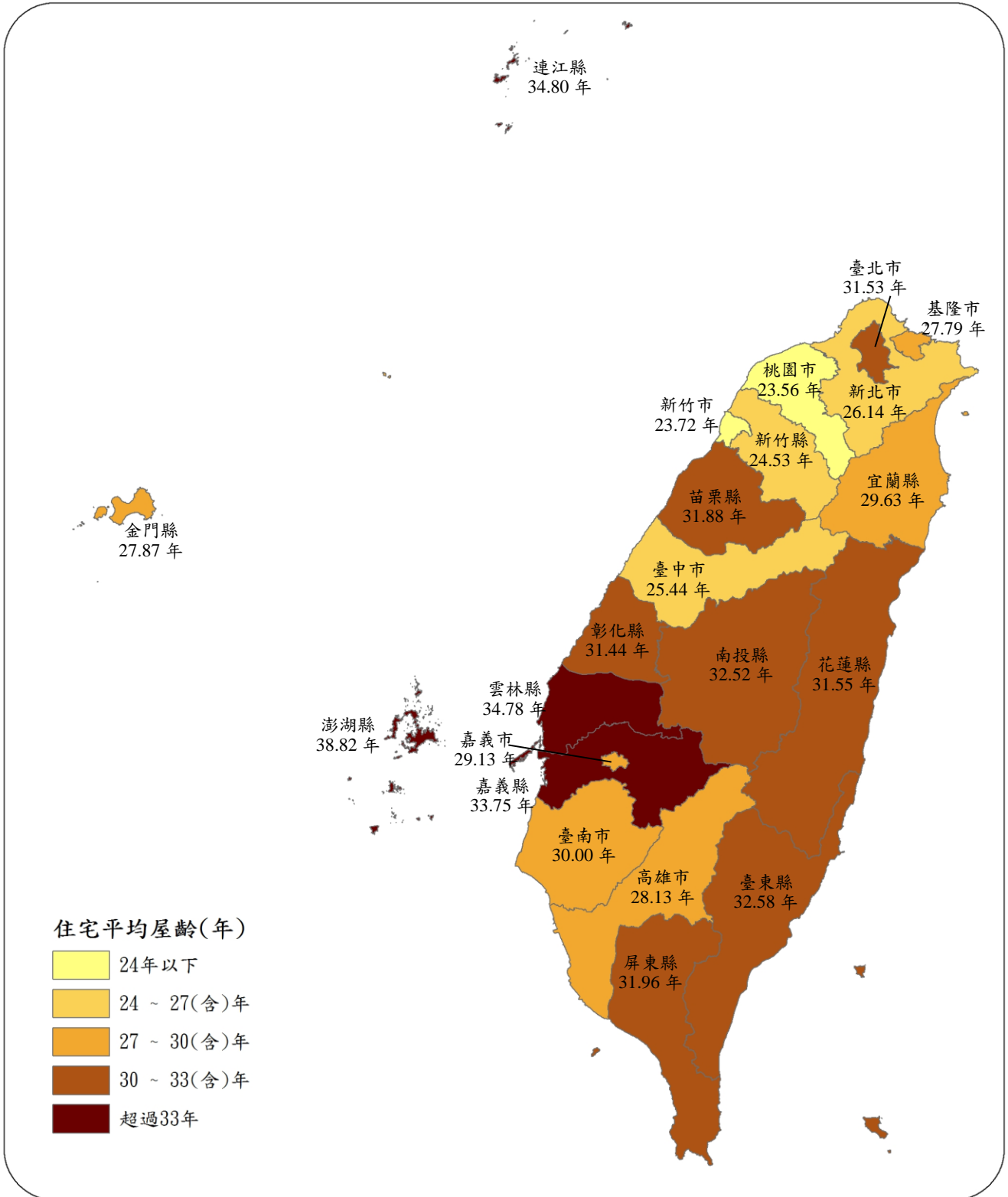
3.屋齡中位數係以房屋稅籍住宅屋齡5齡分組資料計算。

4.平均面積係指房屋稅籍住宅中相異地址住宅之平均面積。

附註：①係為增減百分點。

圖一、各縣市房屋稅籍住宅平均屋齡

民國104年底



資料來源：本部不動產資訊平台。

說明：同表一說明1與2。

表二、房屋稅籍住宅數量按屋齡分

民國104年底

縣市別	房屋稅籍住宅數量按屋齡分(宅)													平均屋齡(年)	屋齡中位數(年)
	合計	10年以下		10~20(含)年		20~30(含)年		30~40(含)年		40~50(含)年		超過50年			
		結構比(%)	結構比(%)	結構比(%)	結構比(%)	結構比(%)	結構比(%)	結構比(%)	結構比(%)						
全國	8,338,603	1,075,073	12.89	1,637,047	19.63	1,940,940	23.28	2,227,116	26.71	909,163	10.90	549,264	6.59	28.29	26.62
新北市	1,538,591	225,874	14.68	358,896	23.33	333,212	21.66	430,118	27.96	152,632	9.92	37,859	2.46	26.14	24.71
臺北市	885,201	92,939	10.50	97,258	10.99	152,700	17.25	339,030	38.30	163,117	18.43	40,157	4.54	31.53	32.94
桃園市	779,634	144,980	18.60	207,562	26.62	181,658	23.30	175,424	22.50	48,194	6.18	21,816	2.80	23.56	21.39
臺中市	977,329	142,661	14.60	210,144	21.50	298,970	30.59	207,265	21.21	73,978	7.57	44,311	4.53	25.44	23.18
臺南市	661,257	70,177	10.61	120,639	18.24	179,475	27.14	166,841	25.23	58,697	8.88	65,428	9.89	30.00	26.73
高雄市	1,022,871	126,226	12.34	195,097	19.07	248,135	24.26	275,021	26.89	123,850	12.11	54,542	5.33	28.13	27.00
宜蘭縣	178,870	23,569	13.18	30,675	17.15	36,129	20.20	50,496	28.23	23,291	13.02	14,710	8.22	29.63	29.58
新竹縣	188,606	48,320	25.62	39,617	21.01	39,359	20.87	31,406	16.65	12,309	6.53	17,595	9.33	24.53	21.17
苗栗縣	186,393	23,170	12.43	30,294	16.25	36,584	19.63	47,488	25.48	22,171	11.89	26,686	14.32	31.88	30.66
彰化縣	386,388	31,088	8.05	64,688	16.74	92,868	24.03	106,005	27.43	45,825	11.86	45,914	11.88	31.44	30.43
南投縣	160,963	13,918	8.65	31,442	19.53	35,995	22.36	38,520	23.93	18,595	11.55	22,493	13.97	32.52	29.67
雲林縣	231,897	17,802	7.68	35,462	15.29	45,427	19.59	59,864	25.81	31,231	13.47	42,111	18.16	34.78	32.88
嘉義縣	168,967	12,379	7.33	23,975	14.19	30,665	18.15	58,062	34.36	18,885	11.18	25,001	14.80	33.75	33.01
屏東縣	278,744	22,847	8.20	42,684	15.31	69,581	24.96	75,970	27.25	33,977	12.19	33,685	12.08	31.96	30.56
臺東縣	84,336	7,422	8.80	12,349	14.64	15,704	18.62	22,365	26.52	16,985	20.14	9,511	11.28	32.58	32.99
花蓮縣	127,774	9,534	7.46	20,536	16.07	29,977	23.46	35,965	28.15	18,121	14.18	13,641	10.68	31.55	31.07
澎湖縣	31,644	3,091	9.77	4,439	14.03	4,461	14.10	8,082	25.54	3,972	12.55	7,599	24.01	38.82	34.74
基隆市	160,077	10,196	6.37	47,745	29.83	36,650	22.90	42,703	26.68	14,760	9.22	8,023	5.01	27.79	24.15
新竹市	163,622	34,822	21.28	39,847	24.35	37,829	23.12	31,476	19.24	13,280	8.12	6,368	3.89	23.72	21.40
嘉義市	104,372	9,262	8.87	18,908	18.12	32,778	31.40	21,399	20.50	12,871	12.33	9,154	8.77	29.13	25.39
金門縣	18,531	4,412	23.81	4,473	24.14	2,625	14.17	3,237	17.47	1,303	7.03	2,481	13.39	27.87	21.32
連江縣	2,536	384	15.14	317	12.50	158	6.23	379	14.94	1,119	44.12	179	7.06	34.80	40.27

資料來源：本部不動產資訊平台。

說明：同表一說明1~3。

表三、房屋稅籍住宅數量按面積分

民國104年底

縣市別	房屋稅籍住宅數量按面積分(宅)															平均 每宅 面積 (坪)
	合計	15(含)坪以下		15~25(含)坪		25~35(含)坪		35~45(含)坪		45~55(含)坪		55~65(含)坪		超過65坪		
		結構比 (%)	結構比 (%)	結構比 (%)	結構比 (%)	結構比 (%)	結構比 (%)	結構比 (%)	結構比 (%)	結構比 (%)	結構比 (%)	結構比 (%)	結構比 (%)			
全 國	8,338,603	688,533	8.26	1,734,459	20.80	2,126,889	25.51	1,216,599	14.59	957,098	11.48	615,976	7.39	999,049	11.98	39.90
新北市	1,538,591	133,906	8.70	549,821	35.74	529,313	34.40	170,723	11.10	72,177	4.69	33,931	2.21	48,720	3.17	29.44
臺北市	885,201	113,439	12.82	242,326	27.38	317,323	35.85	119,155	13.46	45,913	5.19	19,629	2.22	27,416	3.10	29.71
桃園市	779,634	46,358	5.95	151,808	19.47	198,423	25.45	109,182	14.00	91,942	11.79	69,099	8.86	112,822	14.47	42.57
臺中市	977,329	81,606	8.35	158,627	16.23	208,111	21.29	148,562	15.20	135,223	13.84	88,602	9.07	156,598	16.02	44.17
臺南市	661,257	44,623	6.75	84,568	12.79	118,601	17.94	102,727	15.54	110,482	16.71	80,091	12.11	120,165	18.17	47.05
高雄市	1,022,871	67,088	6.56	191,117	18.68	282,400	27.61	175,361	17.14	126,807	12.40	73,864	7.22	106,234	10.39	39.54
宜蘭縣	178,870	16,778	9.38	23,124	12.93	31,588	17.66	25,982	14.53	29,566	16.53	20,675	11.56	31,157	17.42	45.87
新竹縣	188,606	11,447	6.07	23,968	12.71	36,503	19.35	29,573	15.68	29,143	15.45	20,704	10.98	37,268	19.76	48.24
苗栗縣	186,393	12,057	6.47	19,747	10.59	27,257	14.62	26,740	14.35	31,811	17.07	23,546	12.63	45,235	24.27	52.27
彰化縣	386,388	22,801	5.90	41,153	10.65	61,624	15.95	65,597	16.98	66,176	17.13	45,190	11.70	83,847	21.70	51.21
南投縣	160,963	10,135	6.30	21,980	13.66	24,668	15.33	26,922	16.73	27,388	17.02	17,440	10.83	32,430	20.15	48.97
雲林縣	231,897	20,134	8.68	33,191	14.31	38,842	16.75	36,309	15.66	38,994	16.82	25,122	10.83	39,305	16.95	45.64
嘉義縣	168,967	14,776	8.74	24,020	14.22	28,417	16.82	30,102	17.82	28,381	16.80	16,349	9.68	26,922	15.93	45.58
屏東縣	278,744	20,127	7.22	32,818	11.77	47,257	16.95	47,365	16.99	46,600	16.72	31,317	11.24	53,260	19.11	47.92
臺東縣	84,336	13,080	15.51	14,176	16.81	13,247	15.71	11,481	13.61	11,056	13.11	8,062	9.56	13,234	15.69	41.94
花蓮縣	127,774	17,187	13.45	22,437	17.56	27,357	21.41	21,827	17.08	15,988	12.51	9,768	7.64	13,210	10.34	38.40
澎湖縣	31,644	2,026	6.40	4,334	13.70	7,347	23.22	6,572	20.77	4,423	13.98	3,127	9.88	3,815	12.06	42.33
基隆市	160,077	12,923	8.07	49,455	30.89	58,855	36.77	19,790	12.36	8,972	5.60	4,730	2.95	5,352	3.34	30.56
新竹市	163,622	14,343	8.77	21,777	13.31	43,569	26.63	25,103	15.34	19,850	12.13	14,002	8.56	24,978	15.27	43.21
嘉義市	104,372	11,796	11.30	20,718	19.85	22,894	21.94	14,644	14.03	13,068	12.52	8,410	8.06	12,842	12.30	39.99
金門縣	18,531	1,517	8.19	2,731	14.74	2,744	14.81	2,410	13.01	2,895	15.62	2,194	11.84	4,040	21.80	47.11
連江縣	2,536	386	15.22	563	22.20	549	21.65	472	18.61	243	9.58	124	4.89	199	7.85	35.20

資料來源：本部不動產資訊平台。

說 明：同表一說明1與4。

表四、房屋稅籍住宅數量按構造分

民國104年底

單位：宅

縣市別	合計	鋼骨混凝土		鋼骨鋼筋混凝土		鋼筋混凝土		磚、木、石造		加強磚造		其他	
			結構比 (%)		結構比 (%)		結構比 (%)		結構比 (%)		結構比 (%)		結構比 (%)
全 國	8,338,603	50,627	0.61	52,319	0.63	5,564,563	66.73	691,446	8.29	1,699,062	20.38	280,586	3.36
新北市	1,538,591	10,109	0.66	24,689	1.60	1,338,821	87.02	46,764	3.04	114,657	7.45	3,551	0.23
臺北市	885,201	6,376	0.72	9,725	1.10	755,673	85.37	26,049	2.94	85,235	9.63	2,143	0.24
桃園市	779,634	2,956	0.38	4,092	0.52	548,689	70.38	29,201	3.75	180,699	23.18	13,997	1.80
臺中市	977,329	5,571	0.57	6,567	0.67	681,604	69.74	41,566	4.25	202,027	20.67	39,994	4.09
臺南市	661,257	3,687	0.56	313	0.05	385,745	58.34	71,908	10.87	156,892	23.73	42,712	6.46
高雄市	1,022,871	6,096	0.60	2,870	0.28	709,966	69.41	62,799	6.14	217,442	21.26	23,698	2.32
宜蘭縣	178,870	1,419	0.79	699	0.39	80,569	45.04	25,813	14.43	67,685	37.84	2,685	1.50
新竹縣	188,606	1,388	0.74	226	0.12	117,669	62.39	13,289	7.05	45,179	23.95	10,855	5.76
苗栗縣	186,393	1,061	0.57	122	0.07	82,673	44.35	32,171	17.26	59,503	31.92	10,863	5.83
彰化縣	386,388	3,269	0.85	244	0.06	168,810	43.69	62,585	16.20	124,123	32.12	27,357	7.08
南投縣	160,963	1,770	1.10	1,052	0.65	65,568	40.73	22,535	14.00	46,986	29.19	23,052	14.32
雲林縣	231,897	813	0.35	45	0.02	72,695	31.35	59,249	25.55	76,305	32.90	22,790	9.83
嘉義縣	168,967	1,308	0.77	155	0.09	47,031	27.83	45,491	26.92	56,683	33.55	18,299	10.83
屏東縣	278,744	2,262	0.81	38	0.01	103,916	37.28	51,663	18.53	103,008	36.95	17,857	6.41
臺東縣	84,336	595	0.71	69	0.08	22,153	26.27	23,858	28.29	28,443	33.73	9,218	10.93
花蓮縣	127,774	918	0.72	125	0.10	56,089	43.90	29,567	23.14	36,549	28.60	4,526	3.54
澎湖縣	31,644	27	0.09	1	0.00	9,486	29.98	8,913	28.17	13,079	41.33	138	0.44
基隆市	160,077	9	0.01	359	0.22	128,900	80.52	12,016	7.51	18,030	11.26	763	0.48
新竹市	163,622	559	0.34	871	0.53	119,043	72.75	7,532	4.60	33,845	20.68	1,772	1.08
嘉義市	104,372	415	0.40	53	0.05	61,201	58.64	15,453	14.81	23,225	22.25	4,025	3.86
金門縣	18,531	19	0.10	4	0.02	6,860	37.02	2,066	11.15	9,363	50.53	219	1.18
連江縣	2,536	-	-	-	-	1,402	55.28	958	37.78	104	4.10	72	2.84

資料來源：本部不動產資訊平台。

說 明：同表一說明1。