



住者適其屋— 彰化縣住宅分析



彰化縣政府主計處編印
中華民國 111 年 12 月

彰化縣住宅分析摘要統計表

項目	單位	109年(底)	110年(底)	增(減) 比較(%)	備註
1. 房屋稅籍住宅類數量	宅	405,641	409,516	0.96	
(1) 平均屋齡	年	34.78	35.41	1.81	
(2) 平均面積	坪	51.85	51.92	0.14	
2. 住宅移轉筆數	筆	8,086	7,981	-1.30	
(1) 第一次登記	筆	1,194	1,004	-15.91	
(2) 買賣	筆	3,836	3,851	0.39	
(3) 贈與	筆	1,020	1,003	-1.67	
(4) 拍賣	筆	98	97	-1.02	
(5) 繼承	筆	1,911	1,989	4.08	
(6) 其他	筆	27	37	37.04	
3. 空屋概況					
(1) 低度使用(用電)住宅比率	%	9.70	9.41	-0.29	百分點
(2) 新建餘屋(待售)住宅數量	宅	2,384	2,509	5.24	
(3) 空閒住宅率	%	18.29 (99年)	19.37 (109年)	1.08	百分點

彰化縣住宅分析摘要統計表

項目	單位	109年	110年	增(減) 比較(%)	備註
4. 住宅補貼					
(1) 核定戶數	戶	2,429	2,963	21.98	
A. 租金補貼	戶	2,150	2,646	23.07	
B. 購置住宅貸款利息補貼	戶	259	292	12.74	
C. 修繕住宅貸款利息補貼	戶	20	25	25.00	
(2) 補助戶次	戶次	33,773	38,563	14.18	
A. 租金補貼	戶次	16,709	20,092	20.25	
B. 購置住宅貸款利息補貼	戶次	16,650	18,078	8.58	
C. 修繕住宅貸款利息補貼	戶次	414	393	-5.07	
(3) 補助金額	千元	71,893	83,241	15.78	
A. 租金補貼	千元	50,097	60,012	19.79	
B. 購置住宅貸款利息補貼	千元	21,625	23,073	6.70	
C. 修繕住宅貸款利息補貼	千元	171	156	-8.77	
項目	單位	109年 第4季	110年 第4季	增(減) 比較(%)	備註
5. 房價負擔能力					
(1) 房價所得比	倍	8.63	9.05	4.87	
(2) 房貸負擔率	%	34.51	36.15	1.64	百分點

目 錄

壹、前言	1
貳、房屋稅籍住宅類概況	1
一、住宅數量	1
二、住宅屋齡	4
三、住宅面積	7
四、住宅構造	9
五、住宅總樓層	11
參、住宅移轉概況	14
一、移轉登記原因	14
二、買賣移轉情形	15
肆、空屋概況	18
一、低度使用(用電)住宅	18
二、新建餘屋(待售)住宅	21
三、空閒住宅	24
伍、房價負擔能力	25
一、房價所得比	25
二、房貸負擔率	27
陸、住宅補貼概況	29
柒、結論	32

壹、前言

住宅為人民安身立命之所，讓全體人民能公平、合理取得及使用房地產資源，係政府機關重要施政目標。本分析係依據內政部不動產資訊平台及行政院主計總處等資料研編，期藉由房屋稅籍住宅類數量、空屋情形、房價負擔能力及住宅補貼等統計資料，以利外界瞭解本縣住宅狀況。

貳、房屋稅籍住宅類概況

一、住宅數量

根據內政部不動產資訊平台定義，房屋稅籍住宅類數量係指「住宅使用面積 5 坪以上、500 坪以下，且住宅使用面積大於或等於課稅總面積 50%之數量」。本縣 110 年底房屋稅籍住宅類(以下簡稱住宅)數量計 40 萬 9,516 宅，較 109 年底 40 萬 5,641 宅增加 3,875 宅(或 0.96%)，較 106 年底 39 萬 3,354 宅增加 1 萬 6,162 宅(或 4.11%)，近 5 年住宅數量係呈現逐年增加趨勢。

110 年底全國各縣市之住宅數量以新北市 166 萬 4,797 宅最多，高雄市 109 萬 3,221 宅次之，臺中市 107 萬 2,741 宅再次之，本縣 40 萬 9,516 宅居第 7 位，最少為連江縣 3,038 宅；又全國之住宅主要集中在 6 都，合計約占全國 71%。

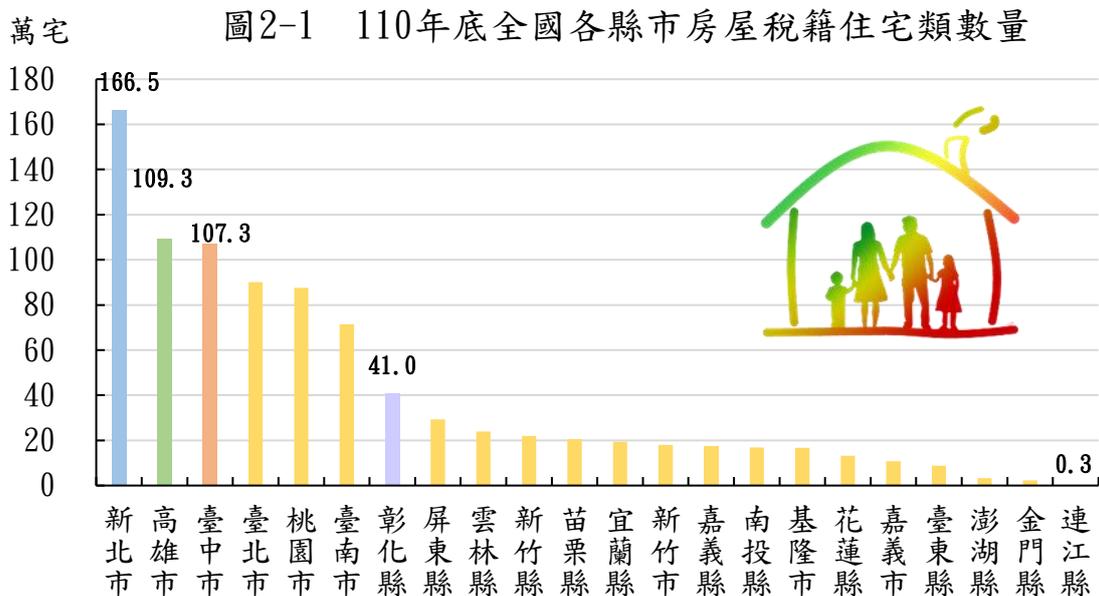
觀察各鄉鎮市資料，110 年底本縣住宅數量以彰化市 8 萬 726 宅(占 19.71%)最多、員林市 4 萬 1,741 宅(占 10.19%)次之、和美鎮 2 萬 9,958 宅(占 7.32%)再次之，最少為大城鄉 4,453 宅(占 1.09%)；又住宅數量低於 5,000 宅者，除大城鄉外，尚有線西鄉(4,738 宅)及竹塘鄉(4,980 宅)。另與 106 年底資料比較，5 年間住宅數量增加逾千宅者計員林市(2,917 宅)及彰化市(1,644 宅)；至住宅數量增加幅度 5 年間則以埔心鄉增加 9.35%最多，伸港鄉增加 8.16%次之，員林市增加 7.51%再次之，最少者為竹塘鄉計增加 0.83%。

表2-1 近5年全國各縣市房屋稅籍住宅類數量統計

單位：宅、%

縣市別	106年底	107年底	108年底	109年底	110年底	排序	趨勢圖	110年底較106年底	
								增減數	增減%
總計	8,541,771	8,679,490	8,768,900	8,865,220	8,965,080			423,309	4.96
新北市	1,574,771	1,607,627	1,630,445	1,646,064	1,664,797	1		90,026	5.72
臺北市	892,770	896,523	898,513	901,691	901,085	4		8,315	0.93
桃園市	815,979	834,186	848,489	861,158	876,366	5		60,387	7.40
臺中市	1,006,385	1,025,564	1,039,097	1,057,489	1,072,741	3		66,356	6.59
臺南市	676,423	689,121	696,829	704,118	715,178	6		38,755	5.73
高雄市	1,042,652	1,057,673	1,066,676	1,079,989	1,093,221	2		50,569	4.85
宜蘭縣	184,467	188,040	190,368	192,005	194,492	12		10,025	5.43
新竹縣	199,830	206,218	210,284	214,243	219,461	10		19,631	9.82
苗栗縣	193,864	198,281	200,874	203,716	205,903	11		12,039	6.21
彰化縣	393,354	398,581	402,121	405,641	409,516	7		16,162	4.11
南投縣	163,447	165,563	166,694	167,997	169,271	15		5,824	3.56
雲林縣	235,452	237,567	234,796	237,170	239,087	9		3,635	1.54
嘉義縣	171,481	171,463	172,561	173,611	174,890	14		3,409	1.99
屏東縣	282,653	286,018	288,420	290,506	293,542	8		10,889	3.85
臺東縣	85,272	86,296	86,613	87,407	87,509	19		2,237	2.62
花蓮縣	128,772	129,450	130,001	130,703	132,014	17		3,242	2.52
澎湖縣	32,096	32,535	32,843	33,147	33,287	20		1,191	3.71
基隆市	163,269	165,284	165,995	166,661	167,463	16		4,194	2.57
新竹市	169,617	172,332	174,813	178,100	179,993	13		10,376	6.12
嘉義市	105,709	106,463	107,171	107,829	108,545	18		2,836	2.68
金門縣	20,647	21,765	22,333	22,969	23,681	21		3,034	14.69
連江縣	2,861	2,940	2,964	3,006	3,038	22		177	6.19

資料來源：內政部不動產資訊平台。



資料來源：內政部不動產資訊平台

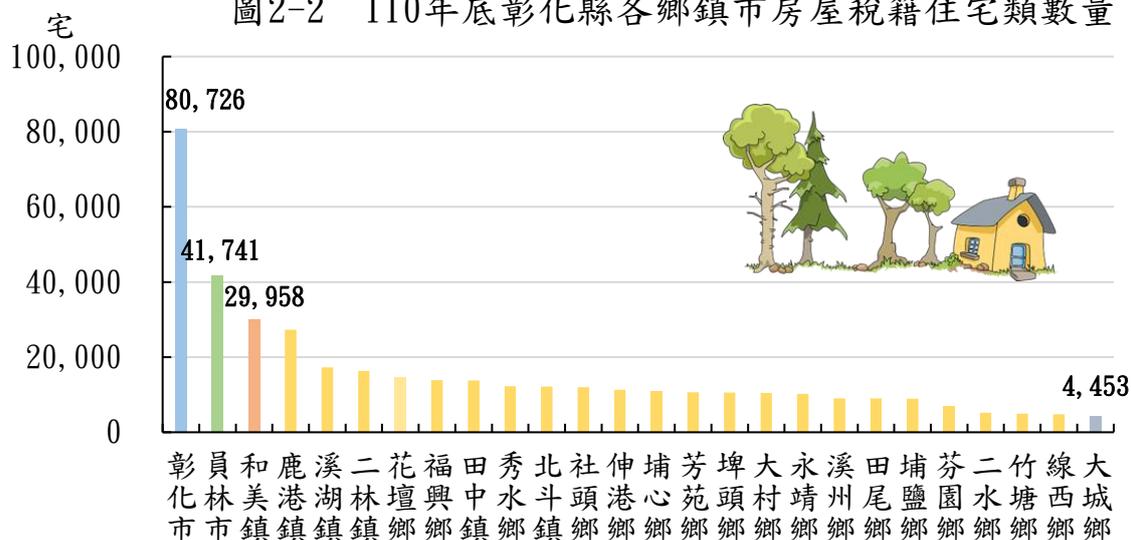
表2-2 近5年彰化縣各鄉鎮市房屋稅籍住宅類數量統計

單位：宅、%

縣市別	106年底	107年底	108年底	109年底	110年底	排序	趨勢圖	110年底較106年底	
								增減數	增減%
總計	393,354	398,581	402,121	405,641	409,516			16,162	4.11
彰化市	79,082	79,646	79,962	80,225	80,726	1		1,644	2.08
鹿港鎮	26,370	26,658	26,791	27,021	27,274	4		904	3.43
和美鎮	29,080	29,384	29,579	29,719	29,958	3		878	3.02
線西鄉	4,525	4,563	4,608	4,663	4,738	25		213	4.71
伸港鄉	10,484	10,734	10,947	11,072	11,339	13		855	8.16
福興鄉	13,253	13,448	13,598	13,749	13,840	8		587	4.43
秀水鄉	11,820	11,978	12,125	12,245	12,293	10		473	4.00
花壇鄉	14,195	14,351	14,479	14,591	14,664	7		469	3.30
芬園鄉	6,789	6,821	6,854	6,889	6,948	22		159	2.34
員林市	38,824	40,057	40,931	41,336	41,741	2		2,917	7.51
溪湖鎮	16,360	16,635	16,801	16,932	17,232	5		872	5.33
田中鎮	13,220	13,408	13,496	13,639	13,764	9		544	4.11
大村鄉	9,866	9,972	10,101	10,245	10,459	17		593	6.01
埔鹽鄉	8,509	8,636	8,753	8,904	8,979	21		470	5.52
埔心鄉	10,007	10,369	10,428	10,609	10,943	14		936	9.35
永靖鄉	9,790	9,893	9,974	10,106	10,220	18		430	4.39
社頭鄉	11,449	11,581	11,666	11,919	12,007	12		558	4.87
二水鄉	5,074	5,125	5,156	5,172	5,191	23		117	2.31
北斗鎮	11,627	11,765	11,914	12,015	12,135	11		508	4.37
二林鎮	15,712	15,873	15,982	16,163	16,347	6		635	4.04
田尾鄉	8,604	8,706	8,812	8,930	9,025	20		421	4.89
埤頭鄉	10,141	10,251	10,327	10,457	10,535	16		394	3.89
芳苑鄉	10,545	10,588	10,612	10,648	10,665	15		120	1.14
大城鄉	4,361	4,383	4,398	4,429	4,453	26		92	2.11
竹塘鄉	4,939	4,950	4,969	4,978	4,980	24		41	0.83
溪州鄉	8,728	8,806	8,858	8,985	9,060	19		332	3.80

資料來源：內政部不動產資訊平台。

圖2-2 110年底彰化縣各鄉鎮市房屋稅籍住宅類數量



資料來源：內政部不動產資訊平台

二、住宅屋齡

本縣 110 年底住宅數量計 40 萬 9,516 宅，按屋齡分，以 20~30(含)年 10 萬 4,054 宅(占 25.41%)最多、40~50(含)年 9 萬 6,832 宅(占 23.65%)次之，30~40(含)年 7 萬 6,688 宅(占 18.73%)再次之，最少為 10~20(含)年計 3 萬 804 宅(占 7.52%)。

110 年底全國各縣市之住宅平均屋齡以澎湖縣 42.08 年最高，雲林縣 38.65 年次之，嘉義縣 38.10 年再次之，本縣 35.41 年排名第 9 高，最低為新竹縣 26.59 年。觀察屋齡資料，本縣 110 年底住宅平均屋齡除較全國平均值 31.00 年高 4.41 年外，屋齡在 30 年內者(0~30(含)年)，本縣占比係較全國平均值低，至屋齡 30 年以上則較全國高，又屋齡 50 年以上本縣占 16.08%，較全國 10.21%高 5.87 個百分點，足見本縣屋齡相對較全國高。

觀察各鄉鎮市資料，本縣 110 年底住宅平均屋齡以大城鄉 45 年最高、二水鄉 44 年次之、竹塘鄉 43 年再次之，最少為大村鄉 30 年；又本縣屋齡 50 年以上之住宅計 6 萬 5,840 宅，宅數較多地區分別為彰化市(8,918 宅、占 13.54%)、鹿港鎮(4,707 宅、占 7.15%)、員林市(4,512 宅、占 6.85%)、二林鎮(3,736 宅、占 5.67%)及和美鎮(3,703 宅、占 5.62%)，合計約占本縣 4 成；另按占比分，屋齡在 10 年以下者，以伸港鄉 15.05%最高，埔心鄉 14.76%次之，大村鄉 13.29%再次之，最少為竹塘鄉 2.43%，至屋齡 50 年以上則以大城鄉 40.02%最高，竹塘鄉 33.92%次之，二水鄉 30.98%再次之，最少為員林市計 10.81%。

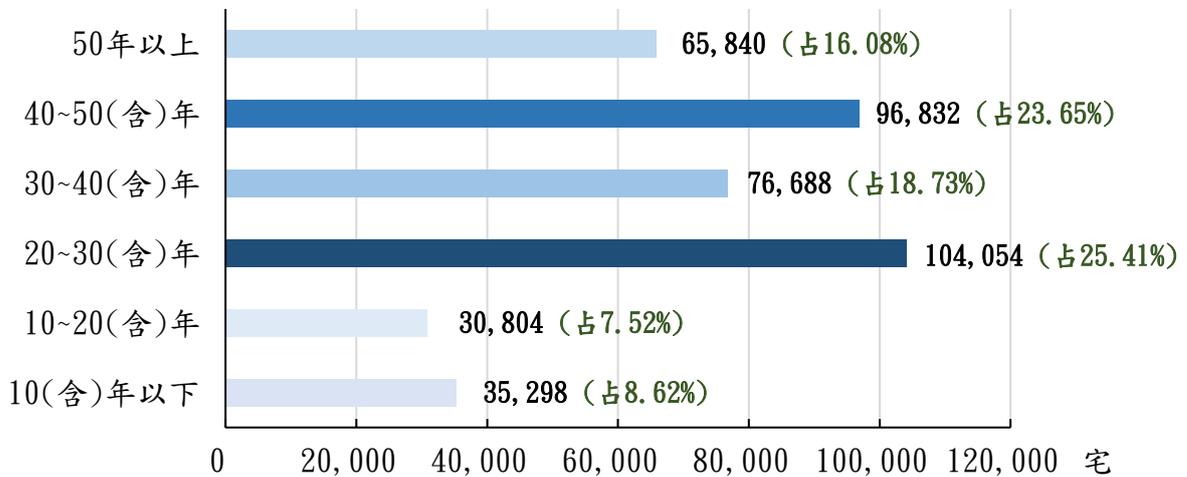
表2-3 110年底全國各縣市房屋稅籍住宅類-依屋齡區分

單位：宅、%、年

縣市別	房屋稅籍住宅類數量	10(含)年以下 占比	10~20(含)年 占比	20~30(含)年 占比	30~40(含)年 占比	40~50(含)年 占比	50年以上 占比	住宅平均屋齡		
								106	110	排序
								年底	年底	
總計	8,965,080	11.58	12.06	26.28	18.39	21.48	10.21	29.53	31.00	
新北市	1,664,797	11.32	13.04	28.97	18.09	23.37	5.21	27.52	29.89	17
臺北市	901,085	6.06	10.31	12.40	27.18	32.31	11.74	33.10	36.23	5
桃園市	876,366	17.12	17.82	30.62	14.47	16.02	3.94	24.48	26.61	21
臺中市	1,072,741	14.03	12.82	33.32	16.51	16.71	6.61	26.64	28.73	18
臺南市	715,178	11.90	10.13	27.32	19.29	18.70	12.66	31.22	33.18	13
高雄市	1,093,221	10.83	12.26	25.33	19.31	22.27	9.99	29.50	31.91	16
宜蘭縣	194,492	13.46	9.73	24.74	16.29	23.02	12.76	30.66	32.85	14
新竹縣	219,461	22.67	20.81	22.04	12.19	12.12	10.16	25.09	26.59	22
苗栗縣	205,903	14.00	10.61	20.87	17.82	18.95	17.75	32.57	34.47	10
彰化縣	409,516	8.62	7.52	25.41	18.73	23.65	16.08	32.87	35.41	9
南投縣	169,271	8.57	11.66	23.42	16.78	20.77	18.80	33.86	36.44	4
雲林縣	239,087	8.21	7.69	23.03	16.50	19.23	25.35	36.21	38.65	2
嘉義縣	174,890	7.02	7.94	20.66	17.10	27.22	20.06	35.27	38.10	3
屏東縣	293,542	8.97	8.57	24.36	18.56	22.56	16.98	33.33	35.84	7
臺東縣	87,509	8.82	8.73	21.45	16.90	26.36	17.74	33.77	36.17	6
花蓮縣	132,014	7.45	8.58	23.71	19.00	24.66	16.60	32.97	35.66	8
澎湖縣	33,287	9.01	9.35	17.05	15.50	21.41	27.67	39.97	42.08	1
基隆市	167,463	6.53	5.85	41.30	17.95	19.81	8.56	29.19	32.28	15
新竹市	179,993	16.99	15.96	30.56	15.62	14.44	6.44	24.83	27.03	20
嘉義市	108,545	7.47	11.43	30.60	17.84	19.71	12.95	30.56	33.41	12
金門縣	23,681	32.21	13.64	18.76	11.19	9.83	14.37	26.89	27.28	19
連江縣	3,038	23.01	14.22	4.44	6.91	15.87	35.55	32.32	34.21	11

資料來源：內政部不動產資訊平台。

圖2-3 110年底彰化縣房屋稅籍住宅類屋齡結構



資料來源：內政部不動產資訊平台

表2-4 110年底彰化縣各鄉鎮市房屋稅籍住宅類-依屋齡區分

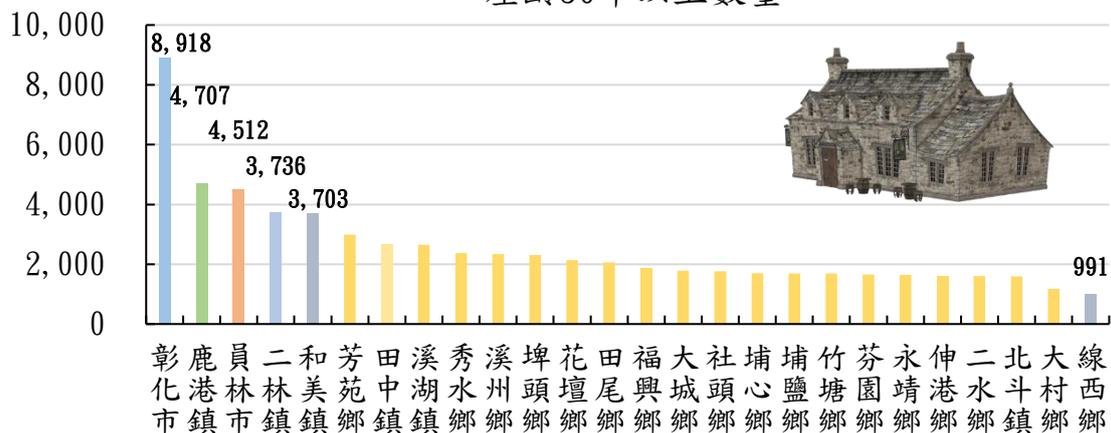
單位：宅、%、年

縣市別	房屋稅籍住宅類數量	10(含)年以下	10~20(含)年	20~30(含)年	30~40(含)年	40~50(含)年	50年以上	110年底住宅平均屋齡	
		占比	占比	占比	占比	占比	占比		排序
總計	409,516	8.62	7.52	25.41	18.73	23.65	16.08	35.41	
彰化市	80,726	5.58	8.76	26.07	19.82	28.73	11.05	34	18
鹿港鎮	27,274	9.60	7.50	25.79	16.58	23.26	17.26	36	10
和美鎮	29,958	9.60	9.87	25.49	18.19	24.49	12.36	33	21
線西鄉	4,738	10.11	3.74	30.01	16.40	18.83	20.92	36	10
伸港鄉	11,339	15.05	6.43	26.55	16.63	21.14	14.20	32	23
福興鄉	13,840	8.79	6.78	25.87	22.62	22.55	13.38	34	18
秀水鄉	12,293	9.36	9.09	24.31	19.91	18.05	19.29	35	12
花壇鄉	14,664	8.10	6.98	24.15	19.56	26.64	14.57	35	12
芬園鄉	6,948	4.94	6.76	22.55	19.37	22.52	23.85	39	5
員林市	41,741	12.51	7.84	24.71	21.34	22.79	10.81	32	23
溪湖鎮	17,232	10.71	6.89	28.85	19.31	18.88	15.36	33	21
田中鎮	13,764	7.21	5.35	24.15	19.62	24.31	19.36	37	7
大村鄉	10,459	13.29	9.69	35.14	16.65	14.04	11.21	30	26
埔鹽鄉	8,979	8.69	6.07	28.19	19.90	18.34	18.81	35	12
埔心鄉	10,943	14.76	9.81	25.42	19.16	15.33	15.52	32	23
永靖鄉	10,220	7.10	6.15	26.57	19.94	24.11	16.13	35	12
社頭鄉	12,007	8.16	5.66	28.12	21.56	21.77	14.72	35	12
二水鄉	5,191	3.58	3.60	15.41	16.72	29.71	30.98	44	2
北斗鎮	12,135	10.70	6.72	26.22	18.65	24.60	13.11	34	18
二林鎮	16,347	8.11	5.25	24.77	18.55	20.47	22.85	37	7
田尾鄉	9,025	8.88	6.19	29.62	13.51	19.00	22.80	35	12
埤頭鄉	10,535	7.76	5.55	22.78	16.24	25.79	21.87	37	7
芳苑鄉	10,665	2.56	10.57	15.85	12.97	30.05	28.01	41	4
大城鄉	4,453	3.01	2.78	16.30	10.76	27.13	40.02	45	1
竹塘鄉	4,980	2.43	3.59	20.58	14.18	25.30	33.92	43	3
溪州鄉	9,060	7.77	7.78	22.01	15.63	20.97	25.84	38	6

資料來源：內政部不動產資訊平台。

備註：前開平台針對鄉鎮市之住宅平均屋齡僅表達到個位數。

圖2-4 110年底彰化縣各鄉鎮市房屋稅籍住宅類-屋齡50年以上數量



資料來源：內政部不動產資訊平台

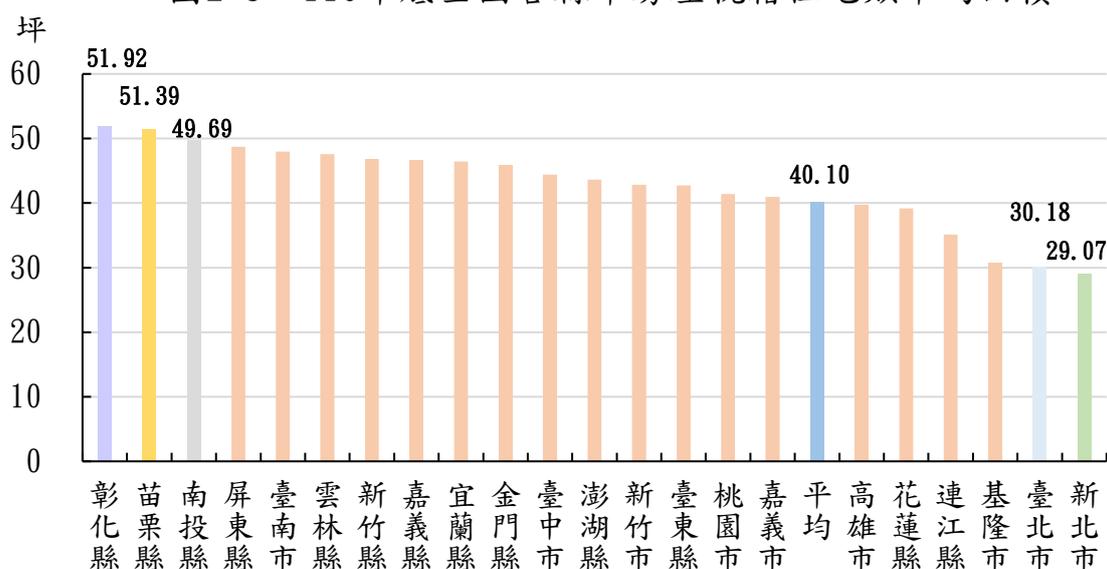
三、住宅面積

本縣 110 年底住宅之面積，以 65 坪以上 9 萬 1,515 宅 (占 22.35%) 最多，每 5 宅就有 1 宅之面積大於 65 坪，45~55(含)坪 7 萬 2,012 宅(占 17.58%)次之，35~45(含)坪 6 萬 9,848 宅(占 17.06%)再次之，最少為 15(含)坪以下 2 萬 3,158 宅(占 5.65%)。

本縣 110 年底住宅平均面積 51.92 坪，較全國平均值 40.10 坪高 11.82 坪，居全國首位，另全國第 2 高及第 3 高係苗栗縣(51.39 坪)、南投縣(49.69 坪)，最小為新北市 29.07 坪；又 22 縣市中坪數大於 50 坪者僅本縣及苗栗縣，至低於 30 坪為新北市，另臺北市 30.18 坪為全國第 2 低。

觀察各鄉鎮市資料，本縣 110 年底住宅平均面積以福興鄉 58.58 坪最大、和美鎮 56.23 坪次之、大村鄉 55.90 坪再次之，最小為大城鄉 44.02 坪；又平均面積小於 50 坪者計有彰化市(49.41 坪)、員林市(48.75 坪)、二水鄉(47.43 坪)、埔心鄉(46.69 坪)、竹塘鄉(45.51 坪)及大城鄉(44.02 坪)6 個地區。另與 106 年底資料比較，5 年間除大村鄉、埔鹽鄉及二水鄉面積減少外，其餘 23 個鄉鎮市之住宅面積均較 106 年底增加。

圖2-5 110年底全國各縣市房屋稅籍住宅類平均面積



資料來源：內政部不動產資訊平台

表2-5 110年底彰化縣各鄉鎮市房屋稅籍住宅類-依面積區分

單位：宅、%、坪

縣市別	房屋稅籍住宅類數量	15 (含)坪以下占比	15-25 (含)坪占比	25-35 (含)坪占比	35-45 (含)坪占比	45-55 (含)坪占比	55-65 (含)坪占比	65坪以上占比	住宅平均面積		
									106	110	排序
									年底	年底	
總計	409,516	5.65	10.26	15.36	17.06	17.58	11.74	22.35	51.54	51.92	
彰化市	80,726	4.40	10.72	20.10	16.16	16.12	11.94	20.56	49.10	49.41	21
鹿港鎮	27,274	5.31	9.20	16.04	15.57	16.40	12.66	24.81	53.08	53.55	10
和美鎮	29,958	3.38	6.81	11.64	16.27	21.59	14.84	25.46	55.88	56.23	2
線西鄉	4,738	7.03	8.61	13.19	18.62	16.88	11.38	24.29	54.21	54.80	7
伸港鄉	11,339	5.48	8.80	9.82	15.42	18.77	14.97	26.75	55.42	55.64	6
福興鄉	13,840	4.09	8.92	12.91	15.56	18.03	12.05	28.44	58.36	58.58	1
秀水鄉	12,293	6.53	10.36	12.77	19.17	17.47	10.41	23.29	51.79	52.60	14
花壇鄉	14,664	4.97	7.47	12.77	18.42	20.43	13.30	22.63	53.45	53.81	9
芬園鄉	6,948	5.38	11.01	12.78	15.60	15.18	11.67	28.37	55.12	55.75	5
員林市	41,741	6.09	12.02	16.74	19.38	16.37	10.75	18.65	48.50	48.75	22
溪湖鎮	17,232	5.15	8.83	13.24	16.19	19.61	12.77	24.23	52.75	53.43	11
田中鎮	13,764	6.68	10.04	13.77	18.90	16.81	11.67	22.13	50.18	50.49	20
大村鄉	10,459	5.27	8.81	12.34	19.38	20.20	10.93	23.07	56.00	55.90	3
埔鹽鄉	8,979	5.26	12.47	14.91	15.73	16.12	8.90	26.62	55.95	55.78	4
埔心鄉	10,943	7.83	11.68	16.58	19.20	18.25	10.07	16.39	46.07	46.69	24
永靖鄉	10,220	6.24	9.75	11.94	17.31	20.29	11.63	22.84	53.67	53.87	8
社頭鄉	12,007	5.71	8.84	13.39	20.33	19.02	11.09	21.63	52.44	53.03	13
二水鄉	5,191	10.04	14.12	15.64	16.32	14.45	10.02	19.42	47.45	47.43	23
北斗鎮	12,135	4.22	8.13	13.18	17.25	21.85	13.10	22.27	52.51	53.14	12
二林鎮	16,347	6.42	10.68	16.35	16.33	18.11	10.86	21.25	50.55	51.07	18
田尾鄉	9,025	11.36	12.23	9.99	15.39	16.31	10.99	23.72	50.30	50.81	19
埤頭鄉	10,535	5.91	10.58	14.12	16.41	18.68	11.42	22.87	51.21	51.69	16
芳苑鄉	10,665	7.94	12.89	18.13	17.49	13.62	9.08	20.84	51.17	51.46	17
大城鄉	4,453	11.21	18.84	20.73	12.82	12.35	6.80	17.25	43.48	44.02	26
竹塘鄉	4,980	9.40	14.48	17.67	18.19	14.74	9.10	16.43	45.35	45.51	25
溪州鄉	9,060	6.87	12.21	14.57	16.08	16.03	10.25	24.00	51.08	51.94	15

資料來源：內政部不動產資訊平台。

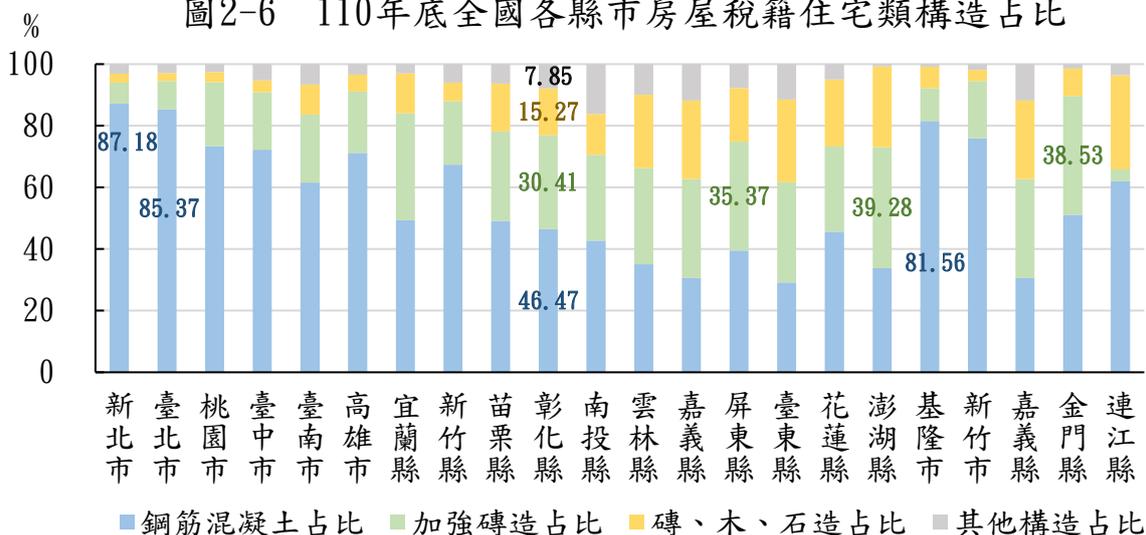
四、住宅構造

按構造分，本縣 110 年底住宅以鋼筋混凝土 19 萬 282 宅(占 46.47%)最高、加強磚造 12 萬 4,525 宅(占 30.41%)次之、磚、木、石造 6 萬 2,545 宅(占 15.27%)再次之。

110 年底全國住宅之構造以鋼筋混凝土占 68.81%最多，加強磚造與磚、木、石造分別占 18.89%、7.55%，分居第 2 高及第 3 高，高低順位排序與本縣相同。觀察各縣市資料，除澎湖縣、臺東縣及嘉義縣係以加強磚造為大宗外，其他 19 個縣市之構造均以鋼筋混凝土為主，其中又以新北市 87.18%最高、臺北市 85.37%次之、基隆市 81.56%再次之，本縣 46.47%居第 15 位。

觀察各鄉鎮市資料，本縣 110 年底住宅構造以鋼筋混凝土為主，前 3 大占比較高地區分別係彰化市(61.02%)、員林市(59.07%)及和美鎮(55.14%)；至加強磚造較高者為福興鄉(45.07%)、埤頭鄉(42.29%)及埔鹽鄉(41.70%)；另以磚、木、石造為主計有大城鄉(49.49%)、芳苑鄉(34.68%)、二水鄉(34.21%)及竹塘鄉(33.69%)。

圖2-6 110年底全國各縣市房屋稅籍住宅類構造占比



資料來源：內政部不動產資訊平台

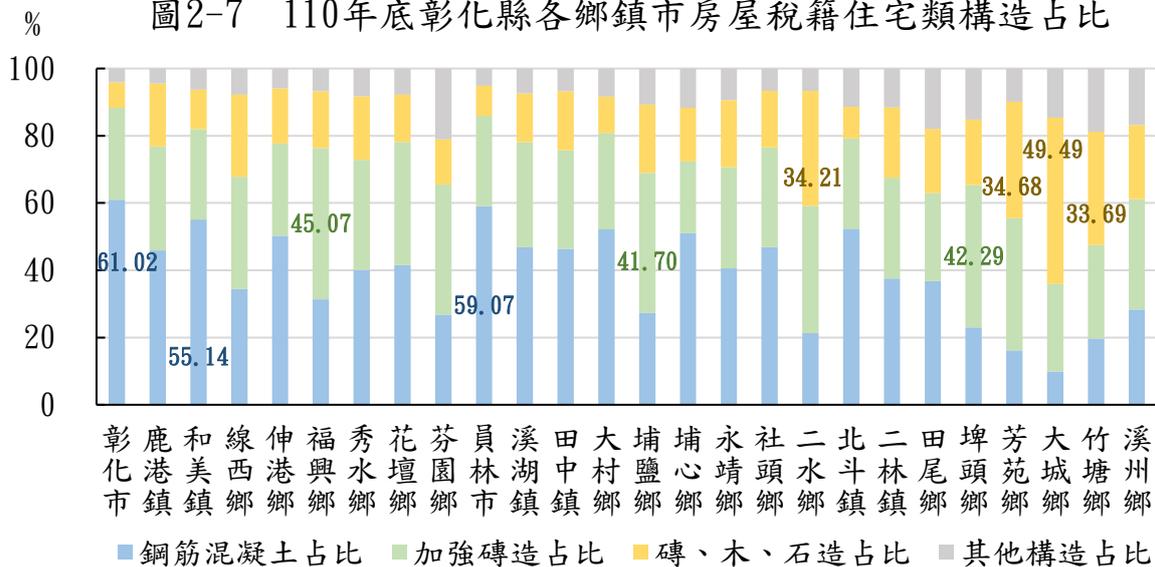
表2-6 110年底全國各縣市房屋稅籍住宅類-依構造區分

單位：宅、%

縣市別	房屋稅籍住宅類數量	鋼骨混凝土占比	鋼骨鋼筋混凝土占比	鋼筋混凝土占比	磚、木、石造占比	加強磚造占比	其他占比
總計	8,965,080	0.73	0.79	68.81	7.55	18.89	3.24
新北市	1,664,797	0.79	2.04	87.18	2.86	6.83	0.29
臺北市	901,085	1.14	1.47	85.37	2.64	9.13	0.25
桃園市	876,366	0.37	0.55	73.42	3.32	20.66	1.69
臺中市	1,072,741	0.64	0.75	72.21	3.82	18.73	3.85
臺南市	715,178	0.70	0.07	61.62	9.76	22.02	5.84
高雄市	1,093,221	0.67	0.42	71.19	5.58	19.87	2.28
宜蘭縣	194,492	0.81	0.61	49.33	12.98	34.72	1.55
新竹縣	219,461	0.77	0.14	67.43	6.02	20.59	5.05
苗栗縣	205,903	0.66	0.15	49.13	15.58	28.99	5.49
彰化縣	409,516	0.94	0.09	46.47	15.27	30.41	6.83
南投縣	169,271	1.38	0.68	42.72	13.24	27.89	14.09
雲林縣	239,087	0.43	0.05	35.05	23.81	31.21	9.45
嘉義縣	174,890	0.99	0.11	30.57	25.53	32.12	10.68
屏東縣	293,542	0.93	0.02	39.46	17.39	35.37	6.82
臺東縣	87,509	0.93	0.13	29.14	26.84	32.57	10.39
花蓮縣	132,014	0.77	0.10	45.63	21.81	27.63	4.06
澎湖縣	33,287	0.19	0.01	33.83	26.23	39.28	0.47
基隆市	167,463	0.01	0.22	81.56	6.98	10.69	0.54
新竹市	179,993	0.39	0.49	75.94	3.57	18.60	1.01
嘉義市	108,545	0.51	0.06	60.92	13.42	21.38	3.71
金門縣	23,681	0.13	0.04	51.12	8.96	38.53	1.22
連江縣	3,038	0.07	0.00	61.95	30.58	3.85	3.55

資料來源：內政部不動產資訊平台。

圖2-7 110年底彰化縣各鄉鎮市房屋稅籍住宅類構造占比



資料來源：內政部不動產資訊平台

五、住宅總樓層

本縣 110 年底住宅之總樓層，以 1~3 層 31 萬 1,339 宅 (占 76.03%)最多、4~5 層 7 萬 2,665 宅(占 17.74%)次之、6~10 層 1 萬 4,951 宅(占 3.65%)再次之，總樓層以 1~5 層為大宗，約占 94%，至 16 層以上計 2,203 宅(占 0.54%)數量最少。

觀察各縣市資料，110 年底住宅總樓層以 6 層(含)以上居多且占比超過 40%者，計有新北市(49.41%)、臺北市(47.51%)、桃園市(43.46%)及新竹市(42.84%)，本縣 6 層以上占 6.23%排名第 16 位，最低為嘉義縣 2.35%。

本縣之住宅總樓層以 1~3 層居多，110 年底占比超過 9 成之鄉鎮市計有 11 個地區，其中又以大城鄉 97.82%最高，芳苑鄉 96.77%次之，竹塘鄉 96.59%再次之，最低為彰化市計 53.73%；又住宅總樓層 6 層以上且占比超過 5%者計有彰化市(17.52%)、員林市(14.58%)及鹿港鎮(6.00%)，至線西鄉、二水鄉、大城鄉及竹塘鄉無 6 層以上之住宅；另 16 層以上之高樓層住宅以員林市(1,224 宅)最多，彰化市(977 宅)次之。

表2-7 110年底全國各縣市房屋稅籍住宅類-依總樓層區分

單位：宅、%

縣市別	房屋稅籍住宅類數量	1~3層 占比	4~5層 占比	6~10層 占比	11~15層 占比	16層以上 占比
總計	8,965,080	45.13	22.12	11.24	14.48	7.03
新北市	1,664,797	30.64	19.95	13.98	20.38	15.05
臺北市	901,085	9.00	43.48	21.94	19.55	6.02
桃園市	876,366	33.64	22.90	14.41	21.54	7.51
臺中市	1,072,741	41.34	20.16	12.10	18.50	7.90
臺南市	715,178	58.96	21.86	8.18	7.02	3.98
高雄市	1,093,221	42.45	23.26	7.40	18.31	8.59
宜蘭縣	194,492	71.81	12.85	9.77	4.56	1.01
新竹縣	219,461	44.78	23.65	11.28	14.70	5.58
苗栗縣	205,903	71.24	16.62	7.09	4.49	0.56
彰化縣	409,516	76.03	17.74	3.65	2.04	0.54
南投縣	169,271	82.33	12.33	3.06	2.11	0.16
雲林縣	239,087	83.85	10.90	3.61	1.47	0.17
嘉義縣	174,890	86.29	11.36	1.42	0.58	0.35
屏東縣	293,542	80.67	12.41	3.50	3.15	0.26
臺東縣	87,509	88.95	5.59	4.53	0.81	0.12
花蓮縣	132,014	77.79	12.90	6.34	2.69	0.27
澎湖縣	33,287	85.31	9.32	4.03	1.34	0.00
基隆市	167,463	36.53	28.66	15.39	11.57	7.86
新竹市	179,993	32.20	24.97	15.44	18.79	8.61
嘉義市	108,545	52.39	21.61	12.51	10.43	3.06
金門縣	23,681	84.36	11.55	3.66	0.43	0.00
連江縣	3,038	74.26	13.07	10.70	1.97	0.00

資料來源：內政部不動產資訊平台。

表2-8 110年底彰化縣各鄉鎮市房屋稅籍住宅類
-依總樓層區分

單位：宅、%

縣市別	房屋稅籍住宅類數量	1~3層 占比	4~5層 占比	6~10層 占比	11~15層 占比	16層以上 占比
總計	409,516	76.03	17.74	3.65	2.04	0.54
彰化市	80,726	53.73	28.75	9.51	6.80	1.21
鹿港鎮	27,274	72.84	21.15	5.76	0.24	0.00
和美鎮	29,958	73.14	24.02	1.87	0.97	0.00
線西鄉	4,738	95.63	4.37	0.00	0.00	0.00
伸港鄉	11,339	81.79	16.06	2.15	0.00	0.00
福興鄉	13,840	85.86	11.74	1.55	0.85	0.00
秀水鄉	12,293	88.20	11.69	0.11	0.00	0.00
花壇鄉	14,664	81.59	18.04	0.37	0.00	0.00
芬園鄉	6,948	90.70	9.21	0.09	0.00	0.00
員林市	41,741	59.27	26.15	7.59	4.06	2.93
溪湖鎮	17,232	81.52	16.18	1.78	0.53	0.00
田中鎮	13,764	88.19	9.69	2.11	0.01	0.00
大村鄉	10,459	79.03	17.81	0.98	2.17	0.00
埔鹽鄉	8,979	94.65	5.33	0.01	0.00	0.00
埔心鄉	10,943	82.61	14.90	1.00	1.50	0.00
永靖鄉	10,220	89.65	10.29	0.06	0.00	0.00
社頭鄉	12,007	90.81	9.14	0.06	0.00	0.00
二水鄉	5,191	94.80	5.20	0.00	0.00	0.00
北斗鎮	12,135	80.21	17.83	0.68	1.28	0.00
二林鎮	16,347	82.43	13.92	3.29	0.37	0.00
田尾鄉	9,025	94.25	5.74	0.01	0.00	0.00
埤頭鄉	10,535	95.20	4.79	0.01	0.00	0.00
芳苑鄉	10,665	96.77	3.22	0.00	0.01	0.00
大城鄉	4,453	97.82	2.18	0.00	0.00	0.00
竹塘鄉	4,980	96.59	3.41	0.00	0.00	0.00
溪州鄉	9,060	93.18	6.79	0.02	0.00	0.01

資料來源：內政部不動產資訊平台。

參、住宅移轉概況

依據內政部不動產資訊平台之定義，住宅移轉筆數係指建物主要用途為住家、住商、住工、國民住宅及農舍者，因買賣、繼承等原因而辦理登記移轉之筆數。

一、移轉登記原因

本縣110年住宅移轉筆數計7,981筆，按登記原因分，包含第一次登記1,004筆(占12.58%)、買賣3,851筆(占48.25%)、贈與1,003筆(占12.57%)、拍賣97筆(占1.22%)、繼承1,989筆(占24.92%)及其他37筆(占0.46%)。110年移轉筆數較109年8,086筆減少105筆(或1.30%)，較106年7,751筆增加230筆(或2.97%)。

觀察近5年資料，本縣住宅移轉筆數平均每年約7,800筆，其中以買賣為大宗，平均每年約占49%，繼承約占23%次之。

表3-1 近5年全國及彰化縣住宅移轉筆數-依登記原因區分

單位:筆

年別	全國						
	第一次登記	買賣	贈與	拍賣	繼承	其他	
106年	211,618	24,855	124,894	20,650	2,958	36,968	1,293
107年	238,979	29,253	141,026	21,548	3,523	42,469	1,160
108年	258,563	30,095	156,205	22,794	3,283	44,744	1,442
109年	257,822	24,059	160,399	23,218	3,423	45,598	1,125
110年	254,260	19,009	159,407	23,784	2,865	48,129	1,066
年別	彰化縣						
	第一次登記	買賣	贈與	拍賣	繼承	其他	
106年	7,751	1,119	3,842	1,010	139	1,618	23
107年	7,595	998	3,674	968	119	1,805	31
108年	7,696	948	3,873	947	106	1,798	24
109年	8,086	1,194	3,836	1,020	98	1,911	27
110年	7,981	1,004	3,851	1,003	97	1,989	37

資料來源:內政部不動產資訊平台。

備註:第一次登記係指是既有或新建之房屋為了確保權屬，向地政機關申辦所有權登記，以取得建物權狀。

二、買賣移轉情形

住宅之移轉登記原因，無論全國或本縣皆以買賣為大宗，透過買賣移轉筆數可瞭解市場交易活絡情形。本縣 110 年買賣移轉筆數計 3,851 筆，較 109 年 3,836 筆增加 15 筆(或 0.39%)，較 106 年 3,842 筆增加 9 筆(或 0.23%)，近 5 年筆數增減變動幅度不大，平均每年約 3,800 筆。觀察各鄉鎮市資料，本縣 110 年買賣移轉筆數超過 200 筆計有 5 個鄉鎮市，分別係彰化市(1,016 筆、占 26.38%)、員林市(442 筆、占 11.48%)、二林鎮(241 筆、占 6.26%)、和美鎮(221 筆、占 5.74%)及社頭鄉(213 筆、占 5.53%)，最少為二水鄉(26 筆、占 0.68%)。

本縣 110 年住宅買賣移轉筆數計 3,851 筆，相關細項資料如下：

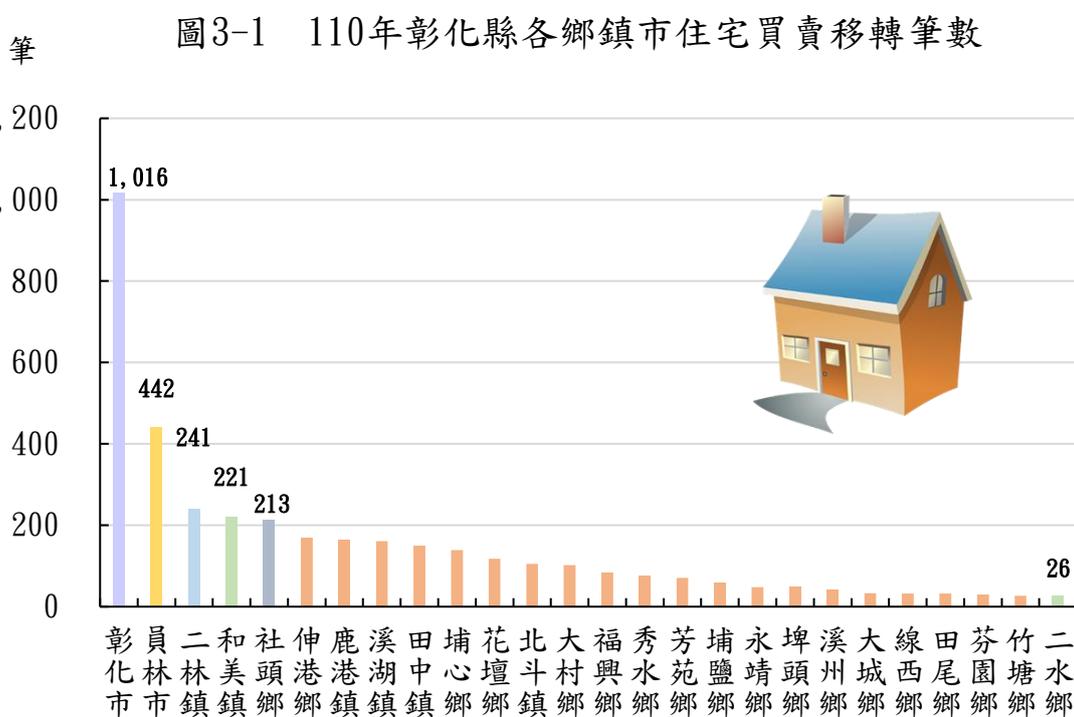
(一)依屋齡分:以 20~30(含)年最多計 1,183 筆(占 30.72%)，40~50(含)年 909 筆(占 23.60%)次之，10(含)年以下 753 筆(占 19.55%)再次之，最少為 50 年以上計 112 筆(占 2.91%)。

(二)依面積分:以 25~35(含)坪最多計 968 筆(占 25.14%)，35~45(含)坪 746 筆(占 19.37%)次之，45~55(含)坪 740 筆(占 19.22%)再次之，最少為 65 坪以上計 252 筆(占 6.54%)。

(三)依構造分:以鋼筋混凝土最多計 2,619 筆(占 68.01%)，加強磚造 1,047 筆(占 27.19%)次之，其他 131 筆(占 3.40%)再次之，最少為鋼骨混凝土計 2 筆(占 0.05%)。

(四)依總樓層分:以1~3層最多計2,431筆(占63.13%)、4~5層850筆(占22.07%)次之,6~10層360筆(占9.35%)再次之,最少為16層以上計37筆(占0.96%)。

觀察各縣市資料,110年全國住宅買賣移轉筆數計15萬9,407筆,其中以新北市3萬2,385筆(占20.32%)最多,桃園市2萬4,254筆(占15.22%)次之,臺北市1萬8,095筆(占11.35%)再次之,本縣3,851筆(占2.42%)排名第9位,至連江縣則全年無買賣筆數;又如同住宅數量,全國之住宅買賣移轉筆數主要亦集中在6都,比重達7成5。



資料來源:內政部不動產資訊平台

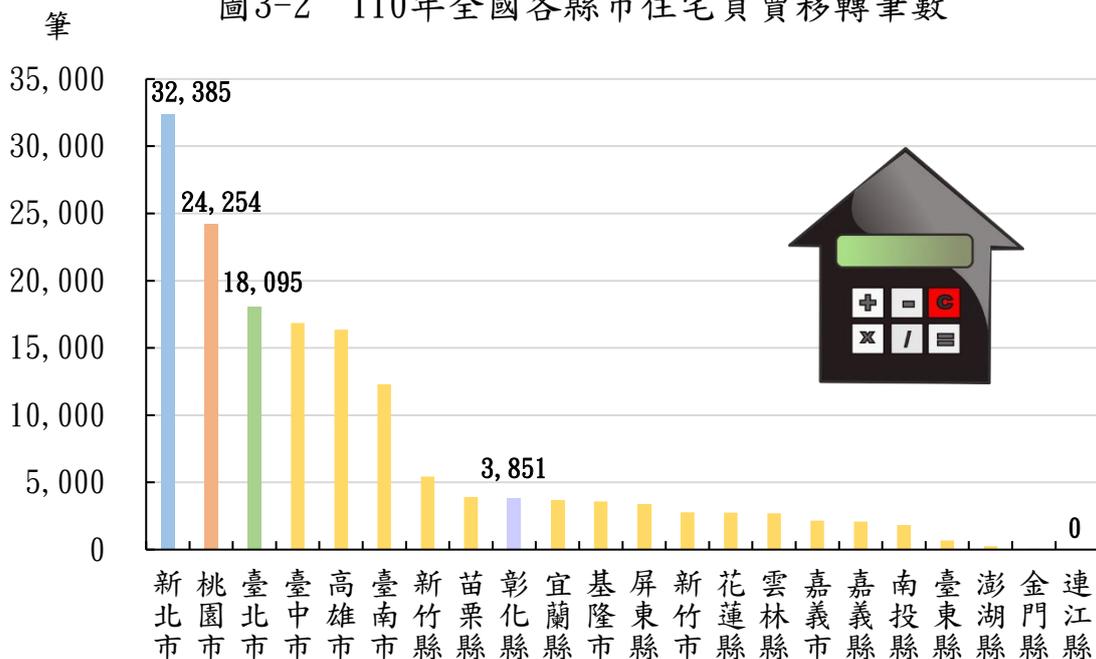
表3-2 110年彰化縣住宅買賣移轉筆數統計

單位：筆

住宅買賣移轉總筆數	依屋齡區分						
	10(含)年以下	10~20(含)年	20~30(含)年	30~40(含)年	40~50(含)年	50年以上	
3,851	753	183	1,183	711	909	112	
住宅買賣移轉總筆數	依面積區分						
	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	65坪以上
3,851	286	595	968	746	740	264	252
住宅買賣移轉總筆數	依構造區分						
	鋼骨混凝土	鋼骨鋼筋混凝土	鋼筋混凝土	加強磚造	磚、木、石造	其他	
3,851	2	7	2,619	1,047	45	131	
住宅買賣移轉總筆數	依總樓層區分						
	1~3層	4~5層	6~10層	11~15層	16層以上		
3,851	2,431	850	360	173	37		

資料來源：內政部不動產資訊平台。

圖3-2 110年全國各縣市住宅買賣移轉筆數



資料來源：內政部不動產資訊平台

肆、空屋概況

「空屋」係指無人居住之住宅單位，概念簡單易懂，惟實際統計時存在認定方式之差異，目前外界常以「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」及「空閒住宅」之數據來衡量空屋狀況。

一、低度使用(用電)住宅

內政部透過財政部房屋稅籍及台電用電等資料，將每年 11 月及 12 月平均用電度數小於或等於 60 度之住宅，界定為「低度使用(用電)住宅」。

本縣 110 年低度使用(用電)住宅比率(=低度使用(用電)住宅數/房屋稅籍住宅類數量*100)計 9.41%，為近 5 年最低，110 年較 109 年 9.70%減少 0.29 個百分點，較 106 年 9.97%減少 0.56 個百分點，近 5 年主要係呈現逐年減少走向。

110 年全國各縣市之低度使用(用電)住宅比率以金門縣 17.16%最高，宜蘭縣 14.81%次之，臺東縣 13.68%再次之，本縣 9.41%排名第 13 位，最低為臺北市 6.54%；又本縣較全國平均值 8.66%高 0.75 個百分點。

觀察各鄉鎮市資料，本縣 110 年低度使用(用電)住宅比率以竹塘鄉 13.29%最高，大城鄉 12.69%次之，埤頭鄉 12.53%再次之，最低為大村鄉 6.86%。

表4-1 近5年全國各縣市低度使用(用電)住宅比率統計

單位：宅、%

縣市別	110年低度 使用(用電) 住宅數量		比率					趨勢圖
			106年	107年	108年	109年	110年	
	排序					排序		
總計	776,452		9.39	9.81	9.40	9.23	8.66	
新北市	118,165	1	7.64	8.33	8.37	7.99	7.10	21
臺北市	58,930	6	6.22	6.67	6.83	6.95	6.54	22
桃園市	74,743	4	10.34	10.58	10.06	9.45	8.53	16
臺中市	82,097	3	9.13	9.32	8.44	8.33	7.65	19
臺南市	60,781	5	9.32	9.66	8.76	8.58	8.50	17
高雄市	101,393	2	9.76	10.11	9.29	9.27	9.27	14
宜蘭縣	28,808	8	15.25	16.38	15.94	15.61	14.81	2
新竹縣	18,207	15	9.80	9.94	9.34	8.90	8.30	18
苗栗縣	21,340	11	10.97	11.54	11.99	11.85	10.36	10
彰化縣	38,543	7	9.97	10.29	9.74	9.70	9.41	13
南投縣	18,694	14	11.31	11.81	11.34	11.28	11.04	8
雲林縣	28,544	9	12.12	12.06	12.26	12.39	11.94	5
嘉義縣	18,946	12	11.70	11.86	11.34	11.34	10.83	9
屏東縣	28,145	10	9.73	9.96	9.79	9.68	9.59	12
臺東縣	11,969	18	13.37	13.99	13.67	14.09	13.68	3
花蓮縣	16,896	16	13.05	13.55	12.88	12.91	12.80	4
澎湖縣	2,924	21	8.57	8.55	9.30	9.60	8.78	15
基隆市	18,748	13	11.64	13.02	12.54	12.21	11.20	6
新竹市	13,268	17	9.45	9.76	9.40	9.26	7.37	20
嘉義市	10,909	19	11.87	12.23	10.86	10.82	10.05	11
金門縣	4,064	20	17.66	18.22	17.26	17.98	17.16	1
連江縣	338	22	17.41	15.51	12.79	12.04	11.13	7

資料來源：內政部不動產資訊平台。

備註：1. 低度使用(用電)住宅比率=低度使用(用電)住宅數/房屋稅籍住宅類數量*100。

2. 本表各年之資料期間均為11及12月。

表4-2 近5年彰化縣各鄉鎮市低度使用(用電)住宅比率統計

單位：宅、%

縣市別	110年底度 使用(用電) 住宅數量		比率					趨勢圖
			106年	107年	108年	109年	110年	
	排序					排序		
總計	38,543		9.97	10.29	9.74	9.70	9.41	
彰化市	7,108	1	9.74	9.99	8.97	9.12	8.81	21
鹿港鎮	2,661	3	10.45	10.56	9.87	9.90	9.76	12
和美鎮	2,567	4	9.36	9.58	8.81	8.74	8.57	22
線西鄉	520	26	11.69	11.51	11.44	11.79	10.98	7
伸港鄉	1,016	15	10.85	11.35	10.04	9.57	8.96	19
福興鄉	1,309	9	10.07	10.28	9.85	9.70	9.46	15
秀水鄉	1,149	13	10.43	10.43	10.29	10.01	9.35	18
花壇鄉	1,173	12	8.81	9.13	8.63	8.44	8.00	25
芬園鄉	708	22	10.55	10.94	9.96	10.29	10.19	10
員林市	3,708	2	9.64	11.11	10.20	9.43	8.88	20
溪湖鎮	1,624	5	9.61	10.04	9.74	9.64	9.42	16
田中鎮	1,430	7	10.89	11.14	10.90	10.75	10.39	9
大村鄉	717	21	6.12	6.73	6.56	6.47	6.86	26
埔鹽鄉	869	19	9.50	9.52	9.46	9.65	9.68	13
埔心鄉	1,026	14	10.58	10.87	9.00	9.10	9.38	17
永靖鄉	858	20	8.59	8.76	8.60	8.76	8.40	23
社頭鄉	984	17	8.78	8.65	8.39	8.25	8.20	24
二水鄉	624	24	11.43	11.94	12.74	11.70	12.02	4
北斗鎮	1,199	11	10.50	10.42	10.01	9.67	9.88	11
二林鎮	1,566	6	9.50	9.71	9.25	9.81	9.58	14
田尾鄉	942	18	11.08	10.88	10.39	11.27	10.44	8
埤頭鄉	1,320	8	13.05	12.17	13.36	13.37	12.53	3
芳苑鄉	1,236	10	10.68	10.97	11.84	11.90	11.59	5
大城鄉	565	25	11.88	11.82	11.98	12.69	12.69	2
竹塘鄉	662	23	13.46	13.56	13.81	14.18	13.29	1
溪州鄉	1,002	16	10.12	10.80	10.57	11.30	11.06	6

資料來源：內政部不動產資訊平台。

備註：低度使用(用電)住宅比率=低度使用(用電)住宅數/房屋稅籍住宅類數量*100。

二、新建餘屋(待售)住宅

內政部透過地籍、房屋稅籍及台電用電等資料，將屋齡 5 年內、仍維持第 1 次登記且有銷售可能性之住宅，列為新建餘屋(待售)住宅。

本縣 110 年底新建餘屋(待售)住宅計 2,509 宅，較 109 年底 2,384 宅增加 125 宅(或 5.24%)，較 106 年底 1,919 宅增加 590 宅(或 30.75%)，又近 5 年以 108 年底 2,599 宅最高。

110 年底全國各縣市之新建餘屋(待售)住宅計 6 萬 9,721 宅，數量以新北市 1 萬 5,038 宅(占 21.57%)最多，臺中市 9,997 宅(占 14.34%)次之，桃園市 9,820 宅(占 14.08%)再次之，本縣 2,509 宅(占 3.60%)排名第 8 位，最少為連江縣 7 宅(占 0.01%)；至新建餘屋(待售)住宅占住宅數量之比率，以金門縣 1.69%最高，新竹縣 1.52%次之，宜蘭縣 1.18%再次之，本縣 0.61%排名第 11 位，最低為臺東縣 0.22%。

觀察各鄉鎮市資料，本縣 110 年底新建餘屋(待售)住宅逾 200 宅之地區，分別為員林市(435 宅)、和美鎮(220 宅)及伸港鄉(206 宅)，另最少為大城鄉及竹塘鄉(各 5 宅)；至新建餘屋(待售)住宅占住宅之比率，以伸港鄉 1.82%最高，埔心鄉 1.68%次之，大村鄉 1.41%再次之，最低為溪州鄉 0.28%。

表4-3 近5年全國各縣市新建餘屋（待售）住宅統計

單位：宅、%

縣市別	106年底	107年底	108年底	109年底	110年底	排序	趨勢圖	110年底 較106年底	
								增減數	增減%
總計	74,529	75,227	78,443	69,581	69,721			-4,808	-6.45
新北市	13,783	15,500	17,028	14,474	15,038	1		1,255	9.11
臺北市	5,612	5,415	4,663	4,226	3,649	6		-1,963	-34.98
桃園市	13,558	12,165	12,070	8,841	9,820	3		-3,738	-27.57
臺中市	8,841	8,260	9,843	9,618	9,997	2		1,156	13.08
臺南市	4,186	4,562	5,519	5,310	5,937	5		1,751	41.83
高雄市	11,172	10,694	9,071	8,259	7,917	4		-3,255	-29.14
宜蘭縣	1,621	1,983	2,497	2,101	2,300	9		679	41.89
新竹縣	3,350	3,465	2,896	3,080	3,333	7		-17	-0.51
苗栗縣	2,425	2,567	2,684	2,331	1,611	10		-814	-33.57
彰化縣	1,919	2,182	2,599	2,384	2,509	8		590	30.75
南投縣	638	707	837	805	738	15		100	15.67
雲林縣	903	934	1,173	1,260	1,204	12		301	33.33
嘉義縣	531	516	499	491	550	16		19	3.58
屏東縣	992	896	1,160	975	1,091	13		99	9.98
臺東縣	140	174	178	190	193	20		53	37.86
花蓮縣	580	727	653	577	450	18		-130	-22.41
澎湖縣	113	111	144	141	132	21		19	16.81
基隆市	1,408	2,122	2,083	1,979	898	14		-510	-36.22
新竹市	1,661	1,283	1,894	1,550	1,435	11		-226	-13.61
嘉義市	459	375	407	521	512	17		53	11.55
金門縣	637	589	545	458	400	19		-237	-37.21
連江縣	-	-	-	10	7	22		7	-

資料來源：內政部不動產資訊平台。

表4-4 近5年彰化縣各鄉鎮市新建餘屋（待售）住宅統計

單位：宅、%

縣市別	106年底	107年底	108年底	109年底	110年底	排序	趨勢圖	110年底 較106年底	
								增減數	增減%
總計	1,919	2,182	2,599	2,384	2,509			590	30.75
彰化市	341	305	329	155	153	7		-188	-55.13
鹿港鎮	113	140	146	168	190	4		77	68.14
和美鎮	262	227	279	221	220	2		-42	-16.03
線西鄉	15	16	19	24	57	16		42	280.00
伸港鄉	87	105	152	150	206	3		119	136.78
福興鄉	69	108	95	103	65	15		-4	-5.80
秀水鄉	49	71	145	143	117	9		68	138.78
花壇鄉	79	97	93	72	57	16		-22	-27.85
芬園鄉	4	1	5	5	22	19		18	450.00
員林市	359	527	590	484	435	1		76	21.17
溪湖鎮	107	128	178	133	173	6		66	61.68
田中鎮	75	55	65	79	91	10		16	21.33
大村鄉	63	82	109	154	147	8		84	133.33
埔鹽鄉	14	17	18	67	74	12		60	428.57
埔心鄉	85	99	107	110	184	5		99	116.47
永靖鄉	34	21	48	55	66	13		32	94.12
社頭鄉	28	29	45	105	83	11		55	196.43
二水鄉	7	7	11	7	6	24		-1	-14.29
北斗鎮	43	49	50	44	38	18		-5	-11.63
二林鎮	42	54	52	51	66	13		24	57.14
田尾鄉	22	21	30	20	18	20		-4	-18.18
埤頭鄉	12	11	12	10	9	22		-3	-25.00
芳苑鄉	2	2	6	6	15	21		13	650.00
大城鄉	2	4	4	4	5	25		3	150.00
竹塘鄉	2	2	7	9	5	25		3	150.00
溪州鄉	3	4	4	5	7	23		4	133.33

資料來源：內政部不動產資訊平台。

三、空閒住宅

人口及住宅普查每 10 年辦理一次，依據普查定義，住宅係指普查標準時刻，專供家庭居住且具有住宅設備及單獨通道通往宅外之房屋，至空閒住宅係指偶爾自住或目前未使用之住宅，又空閒住宅率等於空閒住宅數/住宅數*100。

根據行政院主計總處 109 年人口及住宅普查初步統計結果，本縣 109 年空閒住宅數 8 萬 1,379 宅、空閒住宅率為 19.37%，較上次普查(99 年)18.29%增加 1.08 個百分點，較 89 年 17.16%增加 2.21 個百分點，呈現增加走向。

觀察各縣市資料，109 年空閒住宅率以金門縣 31.29% 最高，宜蘭縣 28.61%次之，花蓮縣 27.38%再次之，本縣 19.37%居第 15 高，最低為臺北市 15.04%，又本縣較全國平均值 18.51%高 0.86 個百分點。

表4-5 近2次人口及住宅普查全國各縣市空閒住宅統計

單位:宅、%

縣市別	99年			109年			109年較99年	
	空閒住宅數	空閒住宅率	排序	空閒住宅數	空閒住宅率	排序	空閒住宅增減數	空閒住宅率增減百分點
總計	1,559,604	19.32		1,664,210	18.51		104,606	-0.81
新北市	328,742	21.98	6	295,691	17.64	18	-33,051	-4.34
臺北市	122,905	13.40	22	142,852	15.04	22	19,947	1.64
桃園市	153,717	20.98	8	152,268	17.54	19	-1,449	-3.43
臺中市	198,842	21.12	7	196,193	18.28	16	-2,649	-2.83
臺南市	126,029	19.63	12	117,583	16.51	21	-8,446	-3.12
高雄市	175,548	17.57	17	190,085	17.17	20	14,537	-0.40
宜蘭縣	36,497	22.78	4	53,995	28.61	2	17,498	5.83
新竹縣	26,890	16.77	18	42,514	20.34	12	15,624	3.58
苗栗縣	26,668	16.21	19	37,094	19.51	14	10,426	3.30
彰化縣	70,445	18.29	15	81,379	19.37	15	10,934	1.08
南投縣	28,774	18.01	16	36,756	21.21	10	7,982	3.21
雲林縣	40,562	18.99	14	51,753	22.76	8	11,191	3.78
嘉義縣	35,151	20.36	10	41,793	22.87	7	6,642	2.51
屏東縣	43,049	15.99	20	52,142	17.84	17	9,093	1.85
臺東縣	14,262	19.25	13	21,174	27.00	4	6,912	7.75
花蓮縣	28,027	23.26	3	34,915	27.38	3	6,888	4.12
澎湖縣	6,348	22.09	5	7,437	23.92	6	1,089	1.83
基隆市	40,886	25.23	1	42,786	24.99	5	1,900	-0.23
新竹市	32,249	20.69	9	35,935	19.85	13	3,686	-0.84
嘉義市	19,984	19.67	11	21,850	20.54	11	1,866	0.87
金門縣	3,690	24.04	2	7,330	31.29	1	3,640	7.25
連江縣	339	14.87	21	685	22.55	9	346	7.68

資料來源：行政院主計總處

伍、房價負擔能力

一、房價所得比

房價所得比可反映民眾購屋負擔，倍數越大，表示每戶家庭所承受之購屋壓力越高；反之，倍數越小，買房壓力則愈低。依照內政部不動產資訊平台資料，房價所得比之計算公式為中位數住宅價格/中位數家戶可支配所得，其中中位數住宅價格係採用內政部地政司提供之住宅類交易價格資料進行統計，至中位數家戶可支配所得係依財政部資訊中心之個人綜合所得稅申報資料為基礎，再依據行政院主計總處相關資料進行推估及調整。

本縣近 5 年房價所得比主要係呈現增加走向，110 年第 4 季為 9.05 倍，較 109 年同期 8.63 倍增加 4.87%，較 106 年同期 8.79 倍增加 2.96%，為近 5 年同期最高。又與全國資料比較，本縣低於臺北市(16.29 倍)、新北市(12.52 倍)、臺中市(10.88 倍)及宜蘭縣(9.65 倍)，居全國第 5 高。

觀察各縣市資料，110 年第 4 季房價所得比低於 6 倍者計 3 個，分別為嘉義縣(5.62 倍)、基隆市(5.92 倍)及嘉義市(5.99 倍)。又與 106 年同期資料比較，除新北市、桃園市、雲林縣、嘉義縣及新竹市 5 個縣市之房價所得比較 5 年前下降外，其餘 15 個縣市皆為增加狀況，其中又以宜蘭縣增加 20.32%最多，臺南市增加 18.89%次之，臺東縣增加 18.29%再次之，本縣增加 2.96%排名第 14 位；至上開 5 個下降之縣市以雲林縣減少 6.00%減幅最大、新竹市減少 3.79%次之。【備註:金門縣及連江縣無統計數值。】

表5-1 近5年全國各縣市房價所得比統計

單位：倍、%

縣市別	106年 第4季	107年 第4季	108年 第4季	109年 第4季	110年 第4季	趨勢圖	110年第4 季較106年 第4季增減 百分比		
							排序	排序	
平均	9.16	8.57	8.58	9.20	9.46		3.28		
新北市	12.71	11.85	11.72	12.09	12.52	2		-1.49	17
臺北市	14.99	13.86	13.94	15.78	16.29	1		8.67	8
桃園市	8.14	7.20	7.26	7.65	7.95	14		-2.33	18
臺中市	9.61	9.47	9.80	10.02	10.88	3		13.22	5
臺南市	7.57	6.67	7.19	7.74	9.00	6		18.89	2
高雄市	8.22	6.98	7.11	7.78	8.52	10		3.65	13
宜蘭縣	8.02	7.55	7.50	8.66	9.65	4		20.32	1
新竹縣	8.62	8.15	8.26	7.76	8.80	8		2.09	15
苗栗縣	7.76	7.83	6.77	7.98	8.08	13		4.12	12
彰化縣	8.79	7.72	7.94	8.63	9.05	5		2.96	14
南投縣	7.96	7.04	8.11	8.22	8.94	7		12.31	7
雲林縣	7.50	6.55	6.44	7.04	7.05	16		-6.00	20
嘉義縣	5.65	5.53	5.41	5.65	5.62	20		-0.53	16
屏東縣	5.74	5.08	5.29	5.62	6.47	17		12.72	6
臺東縣	6.89	7.84	7.73	7.98	8.15	12		18.29	3
花蓮縣	8.01	8.45	7.88	8.17	8.60	9		7.37	9
澎湖縣	7.28	6.77	7.79	7.83	8.34	11		14.56	4
基隆市	5.68	6.06	5.70	6.06	5.92	19		4.23	11
新竹市	8.18	6.90	6.74	7.38	7.87	15		-3.79	19
嘉義市	5.71	5.41	5.02	5.69	5.99	18		4.90	10
金門縣	-	-	-	-	-	-		-	-
連江縣	-	-	-	-	-	-		-	-

資料來源：內政部不動產資訊平台。

備註：金門縣及連江縣無統計數值。

二、房貸負擔率

房貸負擔率(=中位數住宅價格貸款月攤還額/中位數月家戶可支配所得*100)係用來衡量家庭償還房貸之能力，比率越高，表示房價負擔能力越低、房貸壓力相對較大。依照內政部不動產資訊平台資料，房貸負擔率低於 30%表示可合理負擔，介於 30%至 40%之間表示房價負擔能力略低，介於 40%至 50%之間表示房價負擔能力偏低，超過 50%則表示房價負擔能力過低。

本縣 110 年第 4 季房貸負擔率為 36.15%，為近 5 年同期最高，較 109 年同期 34.51%增加 1.64 個百分點，較 106 年同期 36.09%增加 0.06 個百分點，又近 5 年負擔率介於 31%至 37%之間，按前開資訊平台之判斷標準，屬房價負擔能力略低。

觀察各縣市資料，110 年第 4 季房貸負擔率以臺北市 65.09%最高，新北市 50.02%次之，臺中市 43.50%再次之，本縣 36.15%排名第 5 高，最低為嘉義縣 22.47%。又 20 個縣市中，房價負擔能力過低計 2 個(臺北市 65.09%及新北市 50.02%)、偏低 1 個(臺中市 43.50%)、可合理負擔 5 個(嘉義縣 22.47%、基隆市 23.66%、嘉義市 23.94%、屏東縣 25.84%及雲林縣 28.18%)，至其餘 12 個縣市屬房價負擔能力略低。

表5-2 近5年全國各縣市房貸負擔率統計

單位：%、百分點

縣市別	106年 第4季	107年 第4季	108年 第4季	109年 第4季	110年 第4季	排序	趨勢圖	110年第4 季較106年 第4季增減	
								百分點	排序
平均	37.58	35.12	35.15	36.81	37.83			0.25	
新北市	52.19	48.56	48.01	48.36	50.02	2		-2.17	19
臺北市	61.52	56.83	57.11	63.12	65.09	1		3.57	5
桃園市	33.42	29.51	29.73	30.59	31.76	14		-1.66	17
臺中市	39.45	38.80	40.16	40.08	43.50	3		4.05	4
臺南市	31.06	27.32	29.47	30.94	35.99	6		4.93	2
高雄市	33.74	28.61	29.14	31.12	34.07	10		0.33	13
宜蘭縣	32.90	30.95	30.72	34.64	38.57	4		5.67	1
新竹縣	35.39	33.41	33.84	31.03	35.17	8		-0.22	15
苗栗縣	31.85	32.10	27.74	31.90	32.30	13		0.45	11
彰化縣	36.09	31.64	32.53	34.51	36.15	5		0.06	14
南投縣	32.68	28.86	33.23	32.86	35.74	7		3.06	7
雲林縣	30.80	26.83	26.37	28.17	28.18	16		-2.62	20
嘉義縣	23.20	22.68	22.16	22.58	22.47	20		-0.73	16
屏東縣	23.58	20.81	21.65	22.50	25.84	17		2.26	8
臺東縣	28.28	32.13	31.69	31.90	32.58	12		4.30	3
花蓮縣	32.86	34.63	32.28	32.67	34.36	9		1.50	9
澎湖縣	29.88	27.76	31.94	31.33	33.33	11		3.45	6
基隆市	23.30	24.82	23.34	24.22	23.66	19		0.36	12
新竹市	33.58	28.29	27.63	29.50	31.47	15		-2.11	18
嘉義市	23.45	22.16	20.58	22.78	23.94	18		0.49	10
金門縣	-	-	-	-	-	-		-	-
連江縣	-	-	-	-	-	-		-	-

資料來源：內政部不動產資訊平台。

備註：1. 金門縣及連江縣無統計數值。

2. 房貸負擔率係以 20 年期本利均等攤還方式，貸款成數為 7 成，計算每月應償還本利，再以應繳本利除以中位數月家戶可支配所得求算。

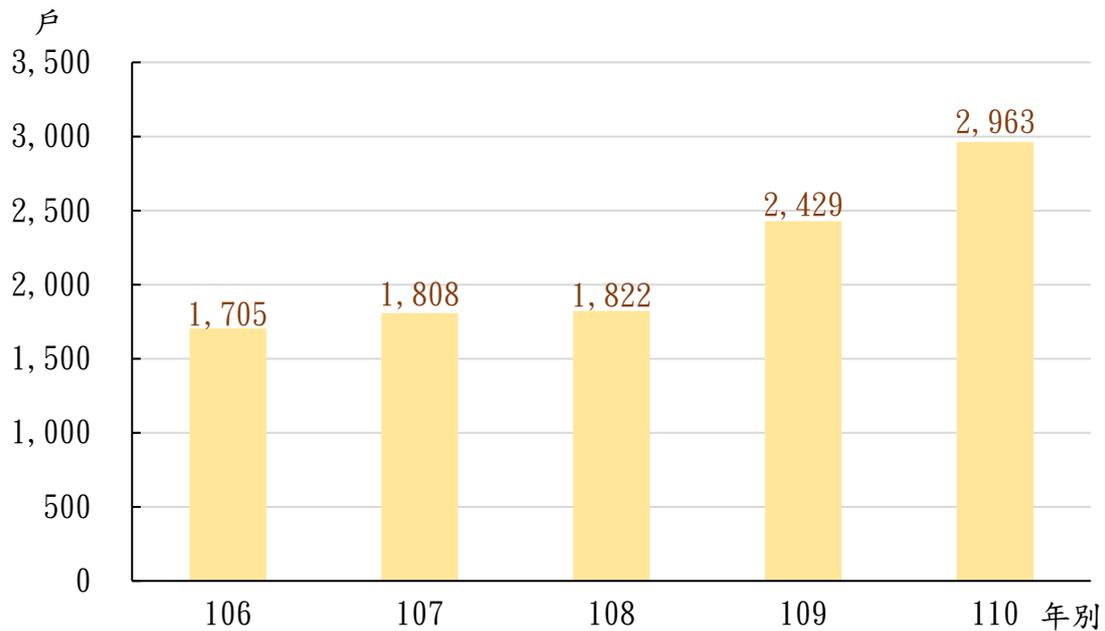
陸、住宅補貼概況

為降低民眾經濟負擔，本府配合內政部營建署辦理「租金補貼」、「購置住宅貸款利息補貼」及「修繕住宅貸款利息補貼」3項住宅補貼計畫。

本縣 110 年住宅補貼計畫共核准 2,963 戶，按計畫分，包含租金補貼 2,646 戶(占 89.30%)，購置住宅貸款利息補貼 292 戶(占 9.85%)及修繕住宅貸款利息補貼 25 戶(占 0.84%)。110 年核准戶數較 109 年 2,429 戶增加 534 戶(或 21.98%)，較 106 年 1,705 戶增加 1,258 戶(或 73.78%)，近 5 年係呈現逐年增加趨勢，且自 109 年起已超過 2,000 戶。另本縣近 5 年之核准戶數以租金補貼居多，平均每年約占 87%，又 110 年核准戶數較 106 年 1,472 戶增加 1,174 戶(或 79.76%)，成長甚為明顯。

本縣 110 年住宅補貼計畫共補助 3 萬 8,563 戶次，包含租金補貼 2 萬 92 戶次(占 52.10%)，購置住宅貸款利息補貼 1 萬 8,078 戶次(占 46.88%)及修繕住宅貸款利息補貼 393 戶次(占 1.02%)；至補貼金額計 8,324 萬元，亦以租金補貼 6,001 萬元(占 72.09%)最高，購置住宅貸款利息補貼 2,307 萬元(占 27.72%)次之，修繕住宅貸款利息補貼 16 萬元(占 0.19%)最少，又近 5 年補助金額以租金補貼居多，平均每年約占 72%。

圖6-1 近5年彰化縣住宅補貼計畫核定戶數



資料來源：內政部不動產資訊平台

表6-1 近5年全國及彰化縣住宅補貼計畫核定情形

單位：戶、%

年別	全國								
	購置住宅貸款利息補貼			修繕住宅貸款利息補貼			租金補貼		
	申請戶數	核准戶數	核准率	申請戶數	核准戶數	核准率	申請戶數	核准戶數	核准率
106年	7,869	5,311	67.49	1,301	637	48.96	70,204	60,533	86.22
107年	8,383	5,543	66.12	1,362	686	50.37	76,997	65,712	85.34
108年	9,172	5,403	58.91	1,199	613	51.13	87,338	72,045	82.49
109年	9,943	5,125	51.54	1,633	722	44.21	144,464	114,838	79.49
110年	18,633	7,412	39.78	2,904	992	34.16	165,542	131,264	79.29
年別	彰化縣								
	購置住宅貸款利息補貼			修繕住宅貸款利息補貼			租金補貼		
	申請戶數	核准戶數	核准率	申請戶數	核准戶數	核准率	申請戶數	核准戶數	核准率
106年	315	219	69.52	32	14	43.75	1,598	1,472	92.12
107年	381	260	68.24	25	9	36.00	1,658	1,539	92.82
108年	404	249	61.63	37	21	56.76	1,962	1,552	79.10
109年	477	259	54.30	51	20	39.22	2,542	2,150	84.58
110年	790	292	36.96	86	25	29.07	3,107	2,646	85.16

資料來源：內政部不動產資訊平台。

圖6-2 近5年彰化縣住宅補貼計畫補助戶次

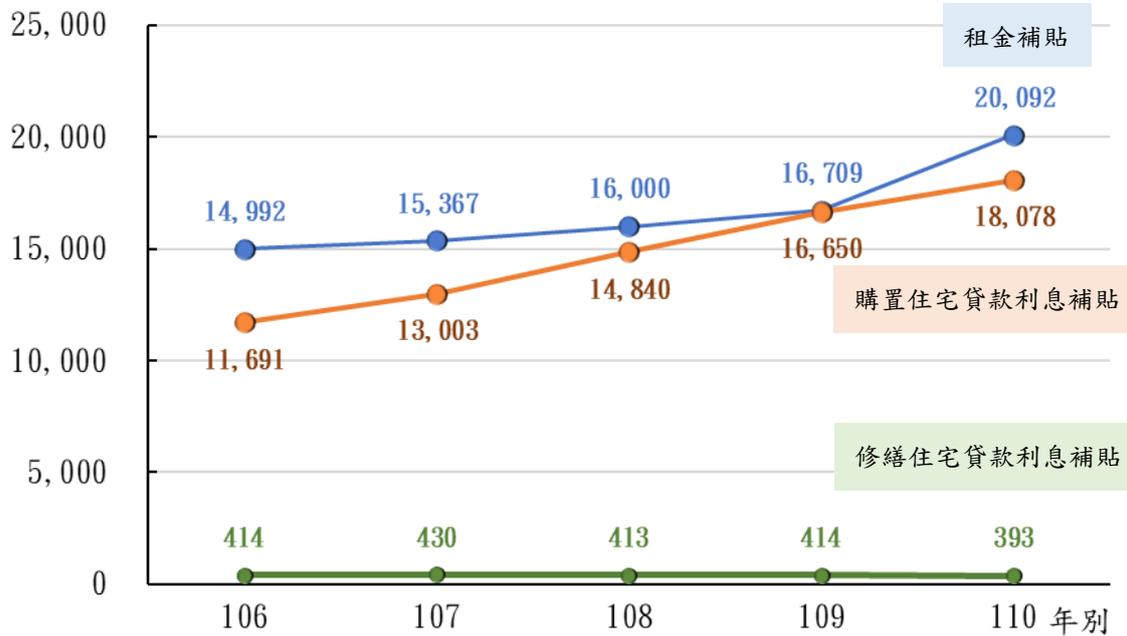
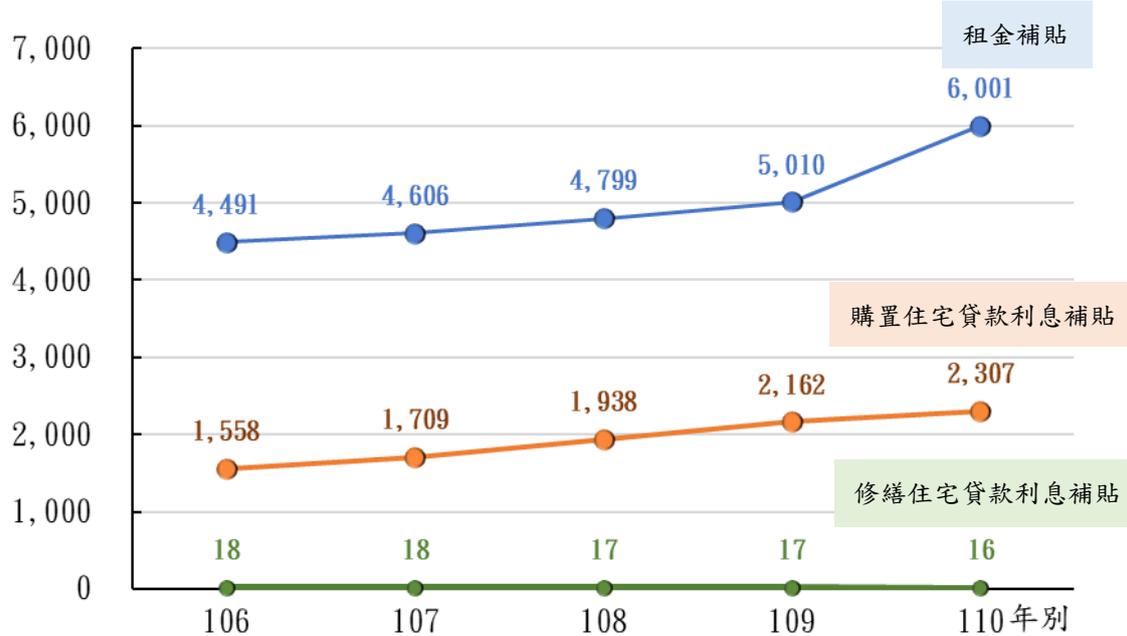


圖6-3 近5年彰化縣住宅補貼計畫補助金額



資料來源:行政院性別平等會

柒、結論

- (一)本縣 110 年底住宅數量計 40 萬 9,516 宅，排名全國第 7 位，近 5 年住宅數量係呈現逐年增加趨勢。與 106 年底資料比較，各鄉鎮市 5 年間住宅數量增加逾千宅者僅員林市(2,917 宅)及彰化市(1,644 宅)；至住宅數量增加幅度則以埔心鄉增加 9.35%最多，竹塘鄉增加 0.83%最少。
- (二)本縣 110 年底住宅之平均屋齡計 35.41 年，排名全國第 9 高，又各鄉鎮市之屋齡以大城鄉 45 年最高、大村鄉 30 年最少。
- (三)本縣 110 年底住宅平均面積 51.92 坪，較全國平均值 40.10 坪高 11.82 坪，居全國首位；26 個鄉鎮市中以福興鄉 58.58 坪最大、大城鄉 44.02 坪最小。
- (四)本縣 110 年底住宅構造以鋼筋混凝土 19 萬 282 宅(占 46.47%)最高，各鄉鎮市中以彰化市(占 61.02%)最高，員林市(占 59.07%)次之。
- (五)本縣 110 年底住宅總樓層，以 1~3 層 31 萬 1,339 宅(占 76.03%)最多、4~5 層 7 萬 2,665 宅(占 17.74%)次之，總樓層以 1~5 層為大宗，約占 94%，至 16 層以上僅占 0.54%。
- (六)本縣近 5 年住宅移轉筆數平均每年約 7,800 筆，移轉登記原因以買賣為大宗，平均每年約占 49%，繼承約占 23%次之。
- (七)本縣 110 年住宅買賣移轉筆數計 3,851 筆，其中
- 1.屋齡以 20~30(含)年最多計 1,183 筆(占 30.72%)。
 - 2.面積以 25~35(含)坪為大宗計 968 筆(占 25.14%)。
 - 3.構造以鋼筋混凝土為主計 2,619 筆(占 68.01%)。
 - 4.總樓層以 1~3 層居多計 2,431 筆(占 63.13%)。

(八)本縣 110 年低度使用(用電)住宅比率計 9.41%，為近 5 年最低，排名全國第 13 高，各鄉鎮市以竹塘鄉 13.29%最高、大村鄉 6.86%最低。

(九)本縣 110 年底新建餘屋(待售)住宅計 2,509 宅，排名全國第 8 高，又逾 200 宅之鄉鎮市分別為員林市(435 宅)、和美鎮(220 宅)及伸港鄉(206 宅)；至新建餘屋(待售)住宅占住宅之占比，以伸港鄉 1.82%最高、溪州鄉 0.28%最低。

(十)根據行政院主計總處 109 年人口及住宅普查初步統計結果，本縣 109 年空閒住宅率為 19.37%，排名全國第 15 高，比率較上次普查(99 年)18.29%增加 1.08 個百分點，較 89 年 17.16%增加 2.21 個百分點，呈現增加走向。

(十一)本縣 110 年第 4 季房價所得比為 9.05 倍，為近 5 年同期最高，居全國第 5 高，又近 5 年主要係呈現增加走向。

(十二)本縣 110 年第 4 季房貸負擔率為 36.15%，為近 5 年同期最高，排名全國第 5 高，又近 5 年負擔率介於 31%至 37%之間，按內政部不動產資訊平台之判斷標準，屬房價負擔能力略低。

(十三)本縣 110 年住宅補貼計畫共核准 2,963 戶，全年補助 3 萬 8,563 戶次、補助金額計 8,324 萬元；又近 5 年之核准戶數及補助金額皆以租金補貼最多，平均每年分別約占 87%、72%。

