

美國與國內住宅資訊發布與運用 之比較分析與建議作法

專題報告

委託單位： 行政院經濟建設委員會

研究單位： 財團法人國土規劃及不動產資訊中心

中華民國一〇〇年十二月二十一日

目錄

第一章	計畫概述	1
第一節	計畫緣起與目標	1
第二節	工作內容	2
第二章	美國 HUD 網站	3
第一節	網站功能及架構	3
第二節	住宅決策項目及內容	6
第三章	美國住宅市場狀況季報	22
第一節	分析架構	22
第二節	季報內容詳析	24
第四章	美國住宅資料庫及調查	39
第一節	住宅資料庫	39
第二節	住宅調查	53
第五章	國內住宅資訊現況	86
第一節	網站功能架構	86
第二節	住宅相關統計報告與資料庫	92
第三節	住宅相關調查與研究	105
第六章	國內外發布住宅資訊之比較分析	120
第一節	發布單位	120
第二節	資訊蒐集動機與方式	122
第三節	發布資訊內容	123
第七章	國內住宅資訊強化建議	128
第一節	國內已調查項目問題與建議作法	128
第二節	國內建議增加資訊項目及作法	133
第三節	國內住宅資訊強化建議彙整	143
參考文獻	155
附錄一	國內各單位提供之住宅相關資訊蒐集狀況	157
附錄二	審查會議紀錄與回應	171

圖目錄

圖 1	資料庫與計畫關係圖.....	50
圖 2	住宅空屋調查流程圖.....	68
圖 3	美國與臺灣網站功能比較.....	123
圖 4	美國與臺灣資料庫內容比較.....	125
圖 5	美國可負擔住宅資料庫公布明細.....	126
圖 6	美國 Moving to Opportunity (MTO)計畫.....	127
圖 7	香港屋網成交紀錄.....	139
圖 8	各別建物成交紀錄.....	140
圖 9	Zillow.com 揭露資訊.....	141

表目錄

表 1	HUD 網站功能項目	3
表 2	「美國住宅市場狀況」分析架構表	23
表 3	特別議題匯總表	25
表 4	區域報告分析內容	38
表 5	PD&R 資料庫與研究主題相關性	51
表 6	十年普查之住宅調查	54
表 7	十年普查之主要住宅相關統計內容	54
表 8	美國社區問卷調查	57
表 9	美國社區問卷調查結果統計	57
表 10	三種推估比較表	59
表 11	美國居住調查	60
表 12	美國居住調查統計結果	61
表 13	人口現況調查空屋資訊	68
表 14	人口現況及空屋調查結果統計	69
表 15	住宅興建問卷調查內容	72
表 16	住宅興建問卷統計結果	73
表 17	市場吸收調查內容	76
表 18	住宅自有及空置資訊不同調查方法之比較	84
表 19	住宅 e 化網系統功能項目	86
表 20	不動產價格 e 點通系統功能項目	88
表 21	住宅資訊統計網系統功能項目	90
表 22	四大網站功能彙整表	91
表 23	內政統計月報/年報資料庫內容	92
表 24	住宅資訊統計網資料庫內容	93
表 25	住宅 e 化網全國資料之資料庫內容	95
表 26	住宅 e 化網分項資料之資料庫內容	96

表 27 不動產價格 e 點通資料庫內容.....	96
表 28 全國統計資料之資料庫內容.....	98
表 29 分項統計資料之資料庫內容.....	102
表 30 89 年人口及住宅普查之主要住宅相關統計內容.....	107
表 31 低度使用住宅分析.....	116
表 32 新建餘屋推估數據.....	117
表 33 住宅價格指數.....	118
表 34 「住宅資訊統計季報」與「美國住宅市場狀況」內容比較表	124
表 35 2009 年紐約郡低所得家戶水準.....	134
表 36 2009 年紐約郡合理市場租金(依臥室數區分).....	134
表 37 國內住宅資訊強化建議彙整表.....	144
表 38 不動產資訊平臺未來統計表單規劃一覽表.....	157

第一章 計畫概述

第一節 計畫緣起與目標

目前國內建置「住宅 e 化網」、「不動產價格 e 點通」、「住宅資訊統計網」等網站定期發布住宅資訊，提供民眾、不動產相關業者、學術機構人員及政府機關人員等查詢使用，期望提昇不動產資訊透明化，降低民眾買屋賣屋糾紛，並提供各界人士了解不動產市場狀況。為輔助政府部門住宅政策擬訂之參考，擬分析美國 HUD 主要發布之住宅資訊，並對國內現有住宅資訊作比較分析，以提供國內建置住宅決策資料庫之參考。

第二節 工作內容

一、蒐集與分析美國 HUD 網站功能及住宅資料庫架構

- (一) 分析美國 HUD 網站(<http://portal.hud.gov/hudportal/HUD>) 功能架構、住宅決策項目及內容。
- (二) 分析美國 HUD 「住宅市場狀況季報(U.S. Housing Market Conditions)」之資訊項目及內容。
- (三) 分析美國住宅調查內容，資料取得及調查方式。

二、蒐集與分析國內住宅資訊網站功能及住宅資料庫架構

- (一) 分析內政部營建署「住宅 e 化網」、「不動產價格 e 點通」、「住宅資訊統計網」功能架構。
- (二) 分析內政部營建署「住宅資訊統計季報/年報」及內政部統計處「內政統計月報/年報」之資訊項目及內容。
- (三) 分析目前國內住宅狀況調查、房價負擔能力、空餘屋、住宅指數、住宅及不動產地理資訊系統建置內容。

三、美國 HUD 及國內發布住宅資訊之比較分析

完成美國 HUD 及國內發布住宅資訊之比較分析專題報告，提出國內需強化之住宅資訊項目及建議作法。

第二章 美國 HUD 網站

第一節 網站功能及架構

一、 網站概況

住宅和都市發展部，簡稱 HUD，依據住宅和都市發展法成立於 1965 年，為內閣級機構。HUD 的使命是為全民創造強勁，可持續，包容性的社區，並提供有質量的、負擔得起的家園。HUD 的工作內容包含：健全住宅市場，以增強經濟和保護消費者；滿足大眾對高質量的、負擔得起的出租房屋的需求；利用住宅作為提高生活質量的一個平臺；建立包容的、可持續的、沒有歧視的社區；和不斷變革、改進 HUD 處理業務方法。

HUD 的網站為全國住宅政策、議題、資訊的入口網站。網站內容包含新聞發布、媒體資訊、各州資訊、計畫辦公室、議題資訊、常用資源等。

二、 網站功能分析

HUD 網站資訊龐大，各項功能內容交錯。網站的特色在於網站規劃者將 HUD 的所有資訊視為資料庫，再分別從網站建立者角度，使用者角度進行分類。其主要功能及描述如下表所示：

表1 HUD 網站功能項目

項次	網站功能項目	項次	子功能	功能描述
1	首頁	1-1	重要消息及主要功能	以動態畫面連結至網站主要消息或功能。
		1-2	使用者目的	從網站使用者的角度，列出其造訪本網的目的或可能的需求，並連結至相關資訊。
		1-3	最新新聞	列出 HUD 最新的三則新聞。
		1-4	HUD 部落格	為雙向的對話的平臺，HUD 在此處分

項次	網站功能項目	項次	子功能	功能描述
				享計畫信息，與公眾互動，並獲得反饋。
		1-5	焦點議題	提供 HUD 研究報告、計畫的連結。
		1-6	辦公室連結	提供動態 HUD 下屬計畫辦公室連結。
		1-7	Twitter	公眾利用 twitter，對 HUD 新聞進行評論。
2	新聞發布室	2-1	新聞發布	提供 HUD 發布之新聞、發言、回應、聲明。成立部落格，作為雙向的對話的平臺，與公眾互動，並獲得反饋。
		2-2	新聞舊檔	
		2-3	發言、回應、聲明	
		2-4	發言舊檔	
		2-5	部落格	
3	多媒體	3-1	網路影像檔	以影音形式介紹 HUD 計畫、新聞等，並提供影音、文字說明下載。
		3-2	下載影音檔	
4	州政府資訊	4-1	地方重要消息及主要功能	架構及內容都與 HUD 首頁相似，只是刪除部落格、twitter 功能，新增地方資源功能。地方資源依據每個州的狀況，提供內容並不相同，但主要都包含待售住宅、購屋計畫、租屋補貼、災害援助、資訊圖書館及活動行事曆等。
		4-2	訪問者目的	
		4-3	地方最新新聞	
		4-4	地方焦點議題	
		4-5	辦公室連結	
		4-6	地方資源	
5	計畫辦公室	5-1	辦公室資訊	HUD 下屬共有 23 個辦公室。每個辦公室依據其分屬事務或計畫內容，規劃不同功能。
6	議題區域	6-1	議題資訊	從使用者角度出發，將 HUD 龐大的資訊依議題統整、歸納、區分。主要議題包含避免法拍、購屋、經濟發展、能源、環境、公平借貸、補助金、房屋修繕、遊民協助、待售住宅、居住選擇券計畫、居住歧視、住宅研究及資料庫等。
7	關於 HUD	7-1	HUD 秘書長	HUD 組織介紹
		7-2	HUD 組織及員工	
		7-3	一般資訊	提供 HUD 策略計畫、管理/預算、總部大樓、照片資料等
		7-4	法律及計畫	提供 HUD 歷年計畫及其法律依據等
		7-5	相關資訊	提供縮寫釋義、會員入會及網路發布時程
8	資源	8-1	資源	提供民眾購屋、租屋決策或過程的資訊援助。資源內容包含：可負擔公寓搜尋、認證估價師、買或租計算器、

項次	網站功能項目	項次	子功能	功能描述
				公平市場租金、聯邦住宅局(FHA)連結、FHA 貸款限制、避免法拍諮詢、常見問題、貸款負擔計算、HUD 資訊手冊，及其他相關實用連結。

第二節 住宅決策項目及內容

HUD 的決策主要圍繞住宅和社區發展兩方面，目的在於提供強勁、可持續、包容性的社區和為所有美國人提供有品質的、可負擔的住宅。HUD 推行的計畫範圍廣、涵蓋內容多樣，包含(1)加強住宅市場，以增強經濟和創造就業機會；(2)滿足對高質量的負擔得起的出租房屋的需求；(3)用住宅作為提高生活質量的平臺；(4) 建設包容的、可持續發展的、不受歧視的社區。

HUD 推行的計畫可分為社區發展計畫、提高住宅自有率計畫、公共住宅及印第安人住宅計畫及公平機會住宅計畫。不同的計畫所針對主要服務對象有所區隔，例如：聯邦住宅局(FHA)主辦的計畫服務對象為首次購房者；居住選擇券、811 章節、公共住宅等計畫的適用對象為殘疾人或弱勢團體。

一、社區計畫及發展

(Community Planning and Development)

(一) 可負擔住宅

(Affordable Housing)

1. 計畫需求

1990 年代美國的經濟擴張，不僅沒有減少反而增加了對可負擔住宅的需求。「負擔能力」普遍接受的定義是一個家戶的居住支付不超過年收入的 30%。居住支付超過 30%的家戶被認為負擔較重，可能無力負擔食物、服裝、交通及醫療等生活必需品。全美大約有 12,000,000 家戶居住支付超過收入的 50%；一個只賺取最低標準收入的單薪家庭無法負擔全美任何地方的兩居室租金。缺乏可負擔住宅使低收入家庭陷入困境，他們沒有能力顧及其他基本需求，如營養、醫療或為

了未來儲蓄。

2. 主要計畫

(1) 住家計畫

(Home Investment Partnership)

通過補助州政府及地方政府，增加可負擔住宅的供給，使低收入、極低收入戶居者有其屋。在不違背住家計畫條款規定下，州及地方政府可以彈性決定補助金的使用方式。補助金可用於幫助租屋者、新購屋者或住宅自有者。1990年起，本計畫通過立法，已興建，改建或取得超過 450,000 個可負擔住宅單元；約有 84,000 租屋者獲得租金補貼。

(2) 自助購屋機會計畫

(Self-help Homeownership Opportunity Program)

提供資金給非營利組織以購買住宅用地或改善基礎設施，使低收入戶能通過自己的勞力參與興建住宅。本計畫由 1996 年居住機會計畫延伸法案第 11 章節授權，受其他聯邦法令限制。全國性或地區性非營利組織或公/協會，有使用義務勞動興建住宅經驗者，都可進行申請。

(3) 住宅自有區域

(Homeownership Zone)

本計畫讓社區改造空置和破舊的房屋，增加住宅自有率；創造全新的單家庭住宅街區，名為自有住宅區域，以促進經濟振興。鼓勵申請 HOZ 資金的社區，使用新都市者(New Urbanist)設計原則，提供一個方便行人的環境，一個收入和使用兼容的混合體，規劃鄰里邊界及大眾交通通路。在 1996 年和 1997 年，有過兩輪具有競爭力的籌資。本項計畫目前未提供進一步資金。

(二) 社區發展計畫

(Community Development)

1. 計畫需求

因應社區發展的多樣性需求。

2. 主要計畫

(1) 社區發展整筆補助計畫

(Community Development Block Grant Program – CDBG)

始於 1974 年，為 HUD 長期延續執行的計畫之一。通過公式綜合考慮貧窮程度、人口數、居住擁擠度、屋齡、人口增長等，計算對州及地方政府的補助金額。計畫目的有三：(1)提供良好的、可負擔住宅(2)為弱勢者提供服務(3)通過保留或擴張商業來創造工作機會。

(2) 社區更新

(Community Renewal)

在授權區或更新社區，通過稅收減免、僱用積分等來鼓勵開業、擴大營業及僱用在地者。

(3) 災害重建援助

(Disaster Recovery Assistance)

援助受災社區重建家園，並為受災者提供可負擔的住宅。包含重建費用及對受災的低收入戶直接補助。

(三) 經濟發展計畫

(Economic Development Programs)

1. 計畫訴求

以經濟發展帶動住宅市場發展及社區發展。

2. 主要計畫

(1) 重建社區/授權區/企業共同體倡議

(Renewal Community/ Empowerment Zone/ Enterprise Community Initiative)

本倡議對全美 100 多個經濟困難的都市及農村地區的發展至關重要。通過結合創新的稅收優惠政策、聯邦補助金及政府與營利性和非營利機構的夥伴關係，開闢了新的企業，並為成千上萬的美國人創造了就業、住宅、教育和醫療保健的機會。

(2) 棕色地塊經濟發展倡議

(Brownfields Economic Development Initiative)

為有資格的社區提供補助，必須同時使用章節 108 計畫擔保貸款。補助金與貸款主要用於清理、重建被污染的工商業區塊，俗稱「棕色地塊」。

(3) 章節 108 擔保貸款

符合 CDBG 計畫補助資格之社區可以申請章節 108 貸款。不符合補助資格之社區亦可申請，條件是所屬州政府同意用 CDBG 補助金來作為貸款的擔保。不符合 CDBG 補助資格的申請者可能直接獲得貸款，HUD 也可能指定另一合格的實體，如工業發展局來接收貸款和執行援助項目。

(四) 遊民協助計畫

(Homeless Assistance Programs)

1. 計畫訴求

遊民問題不僅僅是缺乏居住處所的問題，它涉及的是更多潛在的、未被滿足的需求——身心的、經濟的及社會的。遊民協助計畫分為競爭性與非競爭性(公式計算補助金額)兩類。

2. 主要計畫

(1) 競爭性計畫

重點在於建立一個社會保健系統，對遊民提供持續照顧。補助金的期限與金額都不一定，申請社區依據 HUD 補助金公告，競爭獲得。持續照顧遊民援助計畫包括：

A. 支持性居住計畫

提供居住處所，包括住宅單元和集體宿舍，一個給予幫助支持的環境，包括有計畫的服務。

B. 居住加護理計畫

為殘障的遊民提供租金補助，讓他們擁有更多的居住選擇，並協助取得相關照顧服務(由其他公部門或私人提供)。

C. 單人間入住計畫

改造廢棄旅館、舊學校等建物，提供單人房間給遊民居住。

(2) 公式補助計畫(非競爭性)—緊急收容所補助計畫

旨在提高既有收容所的質量，增加收容所數量，補助收容所管理支出，並為遊民提供主要的社會協助，避免遊民現象的產生。

(五) 愛滋病人的居住機會計畫

(Housing Opportunities for Persons with AIDS (HOPWA) Program)

1. 計畫訴求

照顧愛滋病人的特殊需求

2. 主要計畫

(1) 競爭性計畫

根據條件狀況評選出得分最高的 20 至 22 個項目予以補助。申請者限制為州政府，地方政府或非營利組織。

(2) 公式補助計畫

(3) 依據公式計算分發補助金給符合資格的州政府或市政府。

(4) 國家技術協助計畫

協助提升補助項目管理人、贊助人或潛在申請人之管理、運作的技術能力。

二、聯邦住宅局計畫

(一) 單家庭住宅計畫

(Single Family Housing Programs)

HUD 的單家庭計畫主要為購買新建住宅、現有住宅、獨立產權公寓、移動房屋，或改建或老年人逆向抵押貸款提供貸款保險。部分計畫名稱為：203B 住家貸款、203h 受災者貸款、255 逆向抵押貸款、203K 改建貸款、有效利用能源貸款、浮動利率貸款、住宅修繕貸款、都市更新貸款等。

(二) 多戶式住宅計畫

(Multifamily Housing Programs)

多戶式住宅計畫為 HUD 批准的貸款人提供保險，以利多戶式住宅興建、大型改建、購買多戶式住宅、醫療設施及再融資。部分計畫名稱為：老年住宅計畫、居住協助逆向計畫、緊急修繕計畫、多戶式住宅服務協調計畫、合作公寓計畫、中低收入戶之多戶式出租住宅計畫、現有多戶式出租住宅計

畫、殘障人士支持性住宅、多戶式住宅貸款風險共擔計畫等。

(三) 監管計畫

(Regulatory Programs)

HUD 的監管計畫旨在為屋主及購屋者提供協助，並對不動產交易進行監管。主要包含五個計畫：不動產結算程序法案、州際土地銷售計畫、移動房屋計畫、最低建造標準及公平安全執行貸款許可計畫。

1. 不動產結算法案

(The Real Estate Settlement Procedures Act)

不動產結算法案是一個 HUD 消費者的保護法規，由 HUD 執行。法案為全國各地的消費者提供有助於解決貸款成本的信息，以避免某些濫用行為造成的不必要的高收費行為。

法案不斷地更新，最近一版要求業者透明化貸款結算費用，貸款利率等。HUD 同時為消費者提供相關可接受範圍的參考數據，作為比較基礎，希望能降低消費者成本。

2. 州際土地銷售計畫

(The Interstate Land Sales)

州際土地銷售計畫，旨在保護消費者在土地買賣或租用過程中，免受詐欺和傷害。1968 年美國國會制定「州際土地銷售完全披露法」，這是效仿「1933 年證券法」，要求土地開發商向 HUD 登記 100 個或更多的非豁免土地細分(land subdivision)，同時需要向每個買家提供一個信息披露文件，稱為財產報告(property report)。財產報告包含有關土地細分的相關信息，並必須在簽訂合同或協議前，交付給每個買家。

3. 標準住宅計畫

(The Manufactured Housing program)

標準住宅計畫管控移動房屋的生產，通過私營檢驗機構及州政府來確認其生產符合建造標準，旨在保護屋主的健康和安全。

4. 最低房屋建造標準計畫

(The Minimum Property Standards)

在 HUD 各種計畫下建造的房屋都需符合本計畫所訂立之最低建造標準。所謂房屋包含新建單家庭住宅，多戶式住宅及健康照護設施。

5. 公平安全執行貸款許可計畫

(The Secure and Fair Enforcement Mortgage Licensing)

旨在加強消費者權益保護，鼓勵州政府在貸款發起人執照分發或登記方面，訂立最低標準，以減少詐欺行為的發生。

三、醫療保健計畫

(Healthcare Programs)

(一) 新建或大型改建療養院

(New Construction or Substantial Rehabilitation of Nursing Homes)

為新建或改建療養院、住活協助、中級護理或居家照護設施提供聯邦貸款保險。設施營運所需之主要設備可包含在貸款內。現有設施可進行購買或再融資，修繕亦可包含在內。

申請人資格：開發商、私人、私營非營利公司或協會、療養院或具有州立執照(需護理或中級護理)之公共實體。需要熟練的護理，中級護理，生活協助和/或居家照護的患者有資格住在這些設施內。

(二) 醫院

(Hospitals)

為新建或改建公立或私營非營利及私人醫院(主要提供急性護理)提供聯邦貸款保險，可移動設備亦包含在內。主要條件：最高可貸款 9 成，不超過 25 年期，使用貸款儲備金。現有醫院可申請再融資。

申請人資格：公立、私立或非營利急性護理醫院，擁有州立執照。

四、公共及印地安人住宅

(Public and Indian Housing)

(一) 租金補貼

1. 居住選擇券計畫

(Housing Choice Voucher Program)

通過以租戶為基礎(tenant-based)的優惠券，HUD 為在私有市場租屋的租戶提供租金補貼，使其可以居住於標準質量的住宅單元。

(1) 目標群體及資格

至少 75%的受補貼家戶為極低收入戶及低收入戶。換言之，收入為地方中位收入的 30%或以下。

(2) 給付標準

PHA(public housing agency)通常設定給付標準為合理市場租金的 90%至 110%之間，而補貼金額則以給付標準為基礎。HUD 也有可能因為高租金負擔而要求 PHA 調整給付標準。

(3) 租戶租金給付

租用給付標準或以下住宅單元時，租戶給付部分最高不超過 30%調整後月收入，10%月收入，福利租金或 PHA 最低租金(擇其高者)。租用給付標準以上住宅單元時，租戶需另外負擔超過標準的部份。付給優惠券計畫內屋主的租金需與未受補貼的住宅單元租金相仿。

(4) 最大初始租金負擔

當初次接受優惠券補助，居住與某一住宅單元時，家戶租金給付不得超過調整後月收入的 40%(後續若持續居住於同一單元，則不受此限制)。

(5) 租戶與屋主責任

優惠券計畫對租戶與屋主責任有所規定。除傳統的屋主篩選租戶外，PHA 也可對租戶進行篩選。在居住處所或附近進行暴力犯罪活動也是一個終止租約的法定理由。

(6) 其他居住協助

管理以租戶為基礎(tenant-based)的 PHA 可將優惠券協助的 20%使用於項目為基礎的(project-based)居住協助計畫上。也可將優惠券用於協助減輕首次購屋者的每月負擔。加強版的優惠券協助則綜合考慮租戶及處所因素。

(7) 申請資格：各個地方 PHA

2. 屋主優惠券協助

(Homeownership Voucher Assistance)

- (1) 幫助進入居住選擇券計畫的家戶購屋，以屋主補貼取代租金補貼，補貼金額不變。

(2) 申請資格：各個地方 PHA

3. 項目為基礎的優惠券計畫

(Project-Based Voucher Program)

(1) 為居住於特定住宅社區或住宅單元的符合資格的家戶提供租金補貼。經過一年的援助，一個家庭可從以項目為基礎的優惠券單位搬離，或切換到 PHA 的以租戶為基礎的優惠券計畫，或到其他類似計畫。

(2) 除指定專為老人，殘疾人，和/或接受特殊支援服務的住宅項目外，一個多戶式住宅提供給優惠券單位使用的不超過總單元數的 25%。

(3) 申請資格：各個地方 PHA

(二) 公共住宅的改進

1. PHA 資本積金

(1) HUD 依據公式計算分配給各地方 PHA 的資本基金，包含 PHA 資本和管理費用。使用於建設，融資和更新公共住宅項目：其中包括重新設計、重建、重新配置公共住宅基地及建築物(包括無障礙改進)，減少空置單元，維護和更換陳舊的公用系統和住宅設備等。

(2) PHA 營運管理費用不超過資本金的 20%。但，擁有或經營少於 250 個住宅單位，且經濟狀況良好的 PHAS 有充分應用資本的靈活性。

(3) PHAS 可以請求 HUD 的批准，從私人市場借貸資金，進行改進和/或建設額外的公共住宅，條件是使用其未來年度資本基金的一部分還本付息。

(4) 申請資格：各個地方 PHA

2. 振興嚴重衰敗的社會住宅計畫

(Revitalization of Severely Distressed Public Housing)

- (1) 本計畫鼓勵 PHAs 與私營實體建立夥伴關係，發展混合融資，混合收入家戶居住的可負擔住宅。
- (2) 本計畫資金可應用於(但不限制於)：拆遷成本，重建，重大改建，和其他實體的改善；提供安置房；管理改進；規劃及技術援助和提供支援服務。
- (3) 申請資格：各個地方 PHA

3. 公共住宅自有計畫

(Public Housing Homeownership)

- (1) 本計畫讓 PHAs 能夠彈性地將公共住宅單位出售給低收入家戶，以住宅現前居住者為優先。
- (2) 目的使低收入家庭及 PHA 雙方均可獲益。計畫給予低收入家庭一個負擔得起的擁有住宅的機會，而 PHAs 可以保留和再利用出售住宅的收益，以滿足其他低收入戶的住宅需求。
- (3) 申請資格：各個地方 PHA

(三) 鼓勵受助家庭自助

1. 家庭自足計畫

(Family Self-Sufficiency Program—FSS)

- (1) 本計畫旨在推行地方發展策略，利用公有及私有資源，幫助居住券領受人及公共住宅租戶就業，從而獲得經濟獨立。由 PHA 管理，由計畫合作委員會 (program coordinating committees -PCCs)協助。

- (2) PCCs 由地方政府，就業訓練機構，福利機構，非營利組織，當地企業及受助家庭組成。支援服務包含兒童看顧、交通、補習教育及就業訓練。
- (3) FSS 的計畫的主要組成部分為：(1)PHA 和參與家庭的合約(2)為每一個參與的家庭成員提供個性化的培訓和服務計畫(3)含息代管帳戶。
- (4) 家庭成員在合同期內增加的收入計入代管帳戶積分。合約期滿後，如果沒有家庭成員領取福利援助，則家庭可以領回代管帳戶。
- (5) 每個接受補助的 PHA 都需建立 FSS 計畫。
- (6) 申請資格：各個地方 PHA

2. 居民機會及自足計畫

(Resident Opportunity and Self-Sufficiency Program—ROSS)

- (1) 旨在為公共住宅居民或印地安人居民提供支援服務，使其獲得經濟獨立。
- (2) 計畫內容包含：提供支援服務所需的場所改進；老年人及殘疾人協調服務；就業輔助(教育、職訓及輔導、工作搜尋技巧、成人識字、個人及家庭諮詢、健康服務、交通及兒童看顧等)；經濟和就業的發展，包括用人單位的聯繫和安排就業，及協助創立微型企業；居民管理活動和居民參與活動；其他旨在提高居民的自給活動。
- (3) 申請資格：PHAS，NAHASDA(Native American Housing Assistance and Self-Determination Act)的受助人，居民委員會，居民組織和非盈利組織。申請人需另行提供補助金額的 25%，作為計畫使用。

(四) 印地安人住宅計畫

聯邦政府另針對印地安人部落及阿拉斯加原住民村落而設立多項計畫，旨在改善住宅存量，提供社區設施，改善基礎設施，為微型企業提供資金，擴大原住民就業機會。計畫提供內容包括提供援助金或貸款用於住宅興建或修復，協助取得住宅用地，興建或改善社區及基礎設施，以及為低收入和中等收入者的住宅自有提供援助。

五、 公平居住及機會

(Fair Housing and Equal Opportunity)

(一) 法令依據—公平居住法(標題 VIII)

本法條禁止居住歧視，例如基於種族，膚色，宗教，性別，民族血統，殘疾或家庭狀況(包括有 18 歲以下兒童的個人或家庭，以及懷孕婦女)的歧視。公平居住法適用於美國幾乎所有的房屋。

公平居住法禁止在住宅房地產交易上的歧視行為。脅迫、恐嚇、威脅、或妨礙民眾行使自己的權利，或民眾協助他人行使其權利均為非法行為。

任何遇到居住歧視的個人，在歧視行為發生的一年內，可親自或通過郵件，或通過電話，於任一 HUD 辦公室投訴。不論是否已在 HUD 投訴，受歧視者均可在聯邦法院提起訴訟。

(二) 公平居住相關計畫

1. 公平居住協助計畫

(Fair Housing Assistance Program—FHAP)

協助州和地方機構管理、執行，由 HUD 認定的「實質等

同」公平居住法之州或地方法令。HUD 協助投訴處理，人員培訓，並提供技術支援，數據和信息系統支援，及其他公平居住項目的支援。該計畫旨在建立協調政府間的公平居住相關法令執法，並提供誘因使州和地方政府承擔更多的管理公平居住相關法令的責任。

申請人的資格：只有政府實體，有資格參加 FHAP 計畫。參與機構必須(1)管理經認證之「實質等同」的州或地方法令，(2)執行一份書面的、與 HUD 簽署的「臨時協定」或「瞭解備忘錄」，描述機構與相應的 HUD 下屬的公平居住及機會區域辦公室之間的工作關係。

2. 公平居住倡議計畫

(Fair Housing Initiatives Program –FHIP)

旨在加強公平居住法和實質等同的州或地方公平居住法律的遵守。HUD 提供資金給合格的公平居住法執行組織(QFHOS)、房交會的執法機構(FHOS)、公有和私人非營利實體、國家或地方政府、和公平的住宅協助計畫機構，以利其制定或執行計畫，以防止或消除歧視性居住行為。受助人可使用基金來開展活動，宣傳告知公眾，聯邦、州或地方禁止居住歧視法律所賦予他們的權利和義務，並強制執行這些權利。FHIP 有四個不同類別的資助：(1)行政執法倡議(2)教育和宣傳倡議(3)私人執法倡議(4)公平居住組織倡議。

申請人的資格：(1)行政執法倡議—管理經認證之「實質等同」法令的州或地方政府機構(2)教育和宣傳倡議—國家或地方政府、公有或私人實體(3)私人執法倡議—至少有一年執行經驗之 QFHOS 和 FHOS。(4)公平居住組織倡議—QFHOS，並提供資金以協助新公平居住執法組織的建立和支持現有組織的發展。

3. HUD 協助計畫之機會平等

(Equal Opportunity in HUD Assisted Programs)

HUD 所有計畫的研擬、執行必須嚴格遵守機會平等的規則，不可因種族、膚色、原國籍、殘障、年齡和某些情況下宗教及性別而有歧視。

4. 經濟機會計畫

(Economic Opportunities (Section 3))

計畫要求 HUD 資金(某些資金)受助人，儘可能為社區內、項目內的極低收入戶或低收入戶提供就業、職訓的機會。

第三章 美國住宅市場狀況季報

第一節 分析架構

一、概述

U.S. HOUSING MARKET CONDITIONS(USHMC)—「美國住宅市場狀況」，每季度出版，是一個彙編住宅統計數據和書面的報告。該報告全面蒐集、彙整住宅相關資料，並分成住宅營建、住宅市場、住宅金融、住宅投資、住宅存量等項次進行分析。分析區域涵蓋全國、地區及次市場，但在分析內容及呈現形式上有所區隔。在全國級別，上述五個項次為例行分析，此外每季另針對一個特別議題予以闡述，以文字及表格形式並行呈現分析結果。在區域級別(HUD 將全美分為 10 個地理區域)，主要集中分析概述經濟和住宅市場的發展趨勢，並在每個區域選擇一個次市場進一步分析，僅以文字形式呈現。歷史數據亦載有匯總表，附在報告書最後部分。

季報由美國 HUD 下屬之政策發展研究辦公室(Office of Policy Development & Research)，以電子版形式發行，提供網路免費下載。1994 年第二季季報(首期)於 1994 年 8 月發行，迄今(2011 年)18 年；每期發行時間為當季結束後第 2 個月。

二、分析架構

季報分成概要、全國分析、區域狀況及歷史數據四大區塊；每個區塊區分成若干分析項次；每個項次則涵蓋更細緻的分析要點，具體架構若下表：

表2 「美國住宅市場狀況」分析架構表

報告書架構	分析項次	分析內容
概要 (Summary)	當季概述	住宅建造、住宅市場、負擔能力、住宅自有率、法拍及多戶式住宅市場概述
	特別議題	選擇當季一個特別值得注意之住宅議題予以分析
全國統計 (National Data)	住宅營建 (Housing Production)	建造執照 (Permits)
		開工 (Starts)
		營造中(Under Construction)
		完工 (Completions)
		移動房屋住宅貨運 (Mobile Home Shipment)
	住宅市場 (Housing Market)	買賣(Home Sales)
		房價(Home Prices)
		重複交易價格指數(RSPI)
		負擔能力(Housing Affordability)
		新建多戶式住宅市場吸收力 (Absorption of New Multifamily Units)
		移動房屋住宅安置(Mobile Home Placements)
		建商觀點(Builders' View of Housing Market Activity)
	住宅金融 (Housing Finance)	貸款利率(Mortgage Interest Rate)
		FHA 貸款市佔率(FHA Market Share of 1-4 Family Mortgage)
		註：FHA 為 Federal Housing Administration FHA 貸款保險 (FHA 1-4 Family Mortgage Insurance)
		私人貸款保險(PMI & VA Activity)
住宅投資 (Housing Investment)	貸款逾期及法拍 (Delinquencies and Foreclosures)	
	住宅固定投資與 GDP (Residential Fixed Investment and GDP)	
住宅庫存 (Housing Inventory)	住宅存量(Housing Stock)	
	空屋率(Vacancy Rates)	
	自有率(Homeownership Rates)	
區域狀況 (Regional Activity)	區域報告 (Regional Report)	經濟層面—就業市場
		住宅市場—買賣件數, 價格
		住宅營建
		租屋市場—租金,空屋率
	次市場(市/鎮)特寫 (Housing Market Profile)	地點、人口狀況簡介
		經濟層面—就業市場
		住宅市場—買賣件數, 價格
		租屋市場—租金,空屋率
歷史數據 (Historical Data)	歷史數據呈現(Exhibits)	全國級別分析之歷史數據

第二節 季報內容詳析

一、概要

(一) 當季概述

整合住宅營建、住宅市場、住宅金融、住宅投資、住宅庫存等項次內容，綜合分析當季重點資訊。

1. 住宅營建

(1) 當季數量

(2) 與前季及去年同季比較

2. 住宅市場

(1) 買賣件數(分新屋市場及中古屋市場)

(2) 成交價格/價格指數

(3) 貸款情形

(4) 住宅庫存

3. 負擔能力、自有率及法拍

合併住宅市場項下之負擔能力，住宅庫存之自有率及住宅金融之法拍資訊進行綜合分析。

4. 多戶式住宅

特別針對多戶式住宅(multifamily)，概要分析當季市場狀況。

(二) 特別議題

本季報始編於 1994 年，1997 年方納入特別提議。特別議題的主要資料來源為 HUD 的專案、既有資料庫、新建資料系

統及定期調查，除部分議題可能重複，乃至以年度分析形式呈現(如：美國住宅年度調查結果分析、低收入住宅稅收優惠建案分析)，每季議題並不相同。季報編製以來，曾分析的議題如下表所示：

表3 特別議題匯總表

期別	發布時間	特別議題
1994 第二季—1996 第四季	1994-1996	無
1997 第一季	1997 年 5 月	New Public Data on Fannie Mae and Freddie Mac 房利美與房地美的新公開資料
1997 第二季	1997 年 8 月	Job Loss and Related Changes in Central Cities in the Early 1990s 90 年代初中心城市工作流失與相關變化
1997 第三季	1997 年 11 月	The 1996 HMDA(註) data: A Closer Look 1996HMDA 資料：詳細檢視
1997 第四季	1998 年 2 月	New Data on Recipients of HUD-Assisted Housing HUD 居住協助受助者新資料
1998 第一季	1998 年 5 月	Hunting for Troubled Suburbs 追蹤「問題郊區」
1998 第二季	1998 年 8 月	HUD Prepares to Set New Housing Goals HUD 準備設定住宅新目標
1998 第三季	1998 年 11 月	Tracking Conditions in Cities 追蹤城市狀況
1998 第四季	1999 年 2 月	Fair Market Rents 合理市場租金
1999 第一季	1999 年 5 月	Research on Fair Market Rents 合理市場租金研究
1999 第二季	1999 年 8 月	Components of Inventory Change 存量變化組成
1999 第三季	1999 年 11 月	American Families and Their Housing 美國家庭與他們的居住情形
1999 第四季	2000 年 2 月	What's Happened to Homeownership? 住宅自有率怎麼了
2000 第一季	2000 年 5 月	Closing Costs 移轉費用
2000 第二季	2000 年 8 月	The User Cost of Homeownership 住宅自有率使用者費用
2000 第三季	2000 年 11 月	How We Are Housed: Results From The 1999 American Housing Survey 我們如何居住：1999 年美國居住調查結果
2000 第四季	2001 年 2 月	New LIHTC(註) Project Data Available 新 LIHTC 項目資料出爐
2001 第一季	2001 年 5 月	Home Modifications Among Households With Physical Activity Limitations 身障家戶的住宅改修
2001 第二季	2001 年 8 月	2000 Census Results: Housing Trends 1990—2000 2000 普查結果：居住趨勢 1990-2000
2001 第三季	2001 年 11 月	First-Time Homebuyers: Trends From the American Housing Survey 首次購屋者：美國居住調查趨勢解讀
2001 第四季	2002 年 2 月	Changing Importance of Unmarried Women as Homebuyers: Trends From the American Housing Survey 未婚女性購屋者重要性變化：美國居住調查趨勢解讀
2002 第一季	2002 年 5 月	Housing in America: 2001 American Housing Survey Results 住在美國：2001 美國居住調查結果

期別	發布時間	特別議題
2002 第二季	2002 年 8 月	Whence They Came: Housing of Citizens and Noncitizens 他們從何處來：本國人及非本國人的居住情形
2002 第三季	2002 年 11 月	First-Time Homebuyers: Trends From the American Housing Survey 首次購屋者：美國居住調查趨勢解讀
2002 第四季	2003 年 2 月	Nearly a Third of a Nation: Twenty-Eight Years of Rental Housing Data 全國近 1/3：28 年租屋資料
2003 第一季	2003 年 5 月	The Importance of Demographic Trends to Housing 影響居住的重要人口趨勢
2003 第二季	2003 年 8 月	Condos and Co-ops: Unique Forms of Housing 獨立及合作公寓：住宅的獨特形式
2003 第三季	2003 年 11 月	Three Southern California Metropolitan Areas: 1994 and 2002 三個南加州都會區：1994 和 2002
2003 第四季	2004 年 2 月	First-time Homebuyers: Update From the 2001 American Housing Survey 首次購屋者：2001 美國住宅調查更新
2004 第一季	2004 年 5 月	How Many Second Homes Are There? 第二屋知多少?
2004 第二季	2004 年 8 月	Housing in America: 2003 American Housing Survey Results 住在美國：2003 美國居住調查結果
2004 第三季	2004 年 11 月	Older Housing Units in 2001 2001 年舊住宅單元
2004 第四季	2005 年 2 月	American Households and Their Housing: 1985 and 2003 美國家戶與居住：1985 和 2003
2005 第一季	2005 年 5 月	New Low-Income Housing Tax Credit Project Data Available 低收入住宅稅收優惠項目資料新出爐
2005 第二季	2005 年 8 月	Building With New Technologies 採用新技術的建築
2005 第三季	2005 年 11 月	New Source of Information on Financing Residential Properties 住宅融資資訊新來源
2005 第四季	2006 年 2 月	Fannie Mae and Freddie Mac: Enhanced Public Data and Recent Housing Goal Performance 房利美和房地美：公開資料加強版及新近住宅目標成效
2006 第一季	2006 年 5 月	The Impact Of Hurricanes Katrina, Rita, And Wilma On The Gulf Coast Housing Stock 卡崔那, 瑞塔及威爾瑪颶風對海灣線住宅存量的影響
2006 第二季	2006 年 8 月	Housing In America: 2005 American Housing Survey Results 住在美國：2005 美國居住調查結果
2006 第三季	2006 年 11 月	The Baby Boomer Generation: What we can learn from the 2005 American Housing Survey 嬰兒潮這一代：2005 美國居住調查告訴我們什麼
2006 第四季	2007 年 2 月	New Low-Income Housing Tax Credit Project Data Available 低收入住宅稅收優惠項目資料新出爐
2007 第一季	2007 年 5 月	First-Time Homebuyers: Update from the 2005 American Housing Survey 首次購屋者：2005 美國住宅調查更新
2007 第二季	2007 年 8 月	Estimating Assisted Housing Program Parameters Using American Community Survey Data 使用美國居住調查資料推估居住協助計畫之參數
2007 第三季	2007 年 11 月	HUD's Home Purchase Goals for Fannie Mae and Freddie Mac HUD 所設的房利美及房地美住家購置目標
2007 第四季	2008 年 2 月	New Low-Income Housing Tax Credit Project Data Available 低收入住宅稅收優惠項目資料新出爐
2008 第一季	2008 年 5 月	A Turning Point in the History of HUD's Home Equity Conversion Mortgage Program

期別	發布時間	特別議題
		HUD 逆向抵押貸款(HECM)計畫的歷史轉折點
2008 第二季	2008 年 8 月	Using HMDA and Income Leverage To Examine Current Mortgage Market Turmoil 用 HMDA 及收入槓桿檢視現前房貸市場的動盪
2008 第三季	2008 年 11 月	Housing in America: 2007 American Housing Survey Results 住在美國：2007 美國居住調查結果
2008 第四季	2009 年 2 月	HUD's Housing Market Analysis: History and Current State HUD 的住宅市場分析：歷史與現在
2009 第一季	2009 年 5 月	New Low-Income Housing Tax Credit Project Data Available 低收入住宅稅收優惠項目資料新出爐
2009 第二季	2009 年 8 月	New Tables Document the Rise in FHA's Share of the 1- to 4-Family Mortgage Market 新表單顯示 FHA 在 1-4 家庭貸款市場佔有率提升
2009 第三季	2009 年 11 月	Eye on Multifamily Housing Finance 多戶式住宅金融檢視
2009 第四季	2010 年 2 月	RESPA Reform Takes Effect: Reducing Confusion and Costs for Mortgage Borrowers RESPA 改革生效：減少貸款者的困惑與成本
2010 第一季	2010 年 5 月	New Low-Income Housing Tax Credit Project Data Available 低收入住宅稅收優惠項目資料新出爐
2010 第二季	2010 年 8 月	Housing in America: 2009 American Housing Survey Results 住在美國：2009 美國居住調查結果
2010 第三季	2010 年 11 月	The Impact of Hurricane Katrina on the New Orleans Housing Stock: 2009 American Housing Survey Results 卡崔那颶風對新奧爾良住宅存量的影響：2009 美國居住調查結果
2010 第四季	2011 年 2 月	What Do We Know About Single-Family Rental Properties 單家庭住宅的租賃情形知多少
2011 第一季	2011 年 5 月	A Look at the FHA's Evolving Market Shares by Race and Ethnicity 按種族分析 FHA 市場涉入情形
2011 第二季	2011 年 8 月	New Low-Income Housing Tax Credit Property Data Available 低收入住宅稅收優惠項目資料新出爐

註：HMDA： Home Mortgage Disclosure Act
 LIHTC： Low-Income Housing Tax Credit
 FHA： Federal Housing Agency
 RESPA： The Real Estate Settlement Procedures Act

二、 全國統計

(一) 住宅營建

1. 建造執照(Permits)

(1) 統計單位：宅(units)

- (2) 統計項目分類：獨棟，2-4 家庭, 5 家庭以上
- (3) 統計數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%), 較同季增減(%)
- (4) 資料來源
 - A. 來源單位：普查局，商務部
 - B. 資料獲取方式：
 - a. 通信調查，將信訪問卷郵寄至地方建照核發處所
 - b. 全美 20000 個建照核發處所中，每月調查 9000 個，其余 11000 個為年調查。

2. 開工(Starts)

- (1) 統計單位：宅(units)
- (2) 統計項目分類：獨棟，5 家庭以上
- (3) 統計分析數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%), 較同季增減(%)
- (4) 資料來源：
 - A. 來源單位：普查局，商務部
 - B. 資料獲取方式：
 - a. 面訪調查(survey of construction)：2 層抽樣，先抽取建照核發處所，再抽取建照所在地址
 - b. 追蹤建照所在地址，判斷營建狀態(開工/營建中/完工)，並面訪取得住宅特徵

3. 營建中(Under Construction)

- (1) 統計單位：宅(units)

- (2) 統計項目分類：獨棟， 5 家庭以上
- (3) 統計分析數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%)，較同季增減(%)
- (4) 資料來源：
 - A. 來源單位：普查局，商務部，HUD，政策發展研究辦公室
 - B. 資料獲取方式：
 - a. 面訪調查(survey of construction)：2 層抽樣，先抽取建照核發處所，再抽取建照所在地址
 - b. 追蹤建照所在地址，判斷營建狀態(開工/營建中/完工)，並面訪取得住宅特徵

4. 完工(Completions)

- (1) 統計單位：宅(units)
- (2) 統計項目分類：獨棟， 5 家庭以上
- (3) 統計分析數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%)，較同季增減(%)
- (4) 資料來源：
 - A. 來源單位：普查局，商務部，HUD，政策發展研究辦公室
 - B. 資料獲取方式：
 - a. 面訪調查(survey of construction)：2 層抽樣，先抽取建照核發處所，再抽取建照所在地址
 - b. 追蹤建照所在地址，判斷營建狀態(開工/營建中/完工)，並面訪建商或大樓經理取得住宅特徵

5. 標準房屋/移動房屋住宅貨運

- (1) 統計單位：宅(units)
- (2) 統計項目分類：移動房屋
- (3) 統計分析數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%), 較同季增減(%)
- (4) 資料來源：全國建築法規和標準協會

(二) 住宅市場

1. 住宅買賣

- (1) 統計單位：宅(units)
- (2) 統計項目分類：新建買賣，新建待售，新建供給(月)，中古屋買賣，中古屋待售，中古屋供給(月)
- (3) 統計分析數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%), 較同季增減(%)
- (4) 資料來源：
 - A. 來源單位：新建—普查局,商務部, HUD，政策發展研究辦公室；中古屋—全國仲介聯合會(National Association of Realtors)
 - B. 資料獲取方式：
 - a. 新建—通過問卷調查(survey of construction)獲得；中古屋—全國仲介聯合會所發佈之資訊
 - b. 全國仲介聯合會統計樣本來自 MLS(Multiple Listing Service)，加入 MLS 之仲介需據實房屋類別，開價，交易狀態及成交價等

2. 住宅價格

- (1) 統計單位：美元
- (2) 統計項目分類：新建—中位價格，平均價格，標準住宅價格(由普查局推估)
- (3) 統計分析數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%), 較同季增減(%)
- (4) 資料來源：
 - A. 來源單位：新建—普查局,商務部, HUD，政策發展研究辦公室；中古屋—全國仲介聯合會
 - B. 資料獲取方式：
 - a. 新建—通過問卷調查 SOC(survey of construction)獲得；中古屋—全國仲介聯合會所發佈之資訊
 - b. 全國仲介聯合會統計樣本來自 MLS(Multiple Listing Service)，加入 MLS 之仲介需據實房屋類別，開價，交易狀態及成交價等

3. 重複交易價格指數

- (1) 數據分類：聯邦住宅金融局 FHFA 房價指數，case-Shiller 房價指數
- (2) 指數計算方法：
 - A. FHFA 房價指數：依據通過房利美(FannieMae)和房地美(FreddieMac)貸款之住宅，交易兩次或以上的價格計算而得
 - B. case-Shiller 房價指數：房價資訊通過地方產權登記辦公室(local deed recording offices)獲得

4. 居住負擔能力

- (1) 數據分類：綜合利率指數，固定利率指數，浮動利率指數；
三種指數均為百分比概念
- (2) 指數計算方法：
 - A. 公式：居住負擔能力=家庭中位月所得/中位房價(中位房價需綜合考慮利率類型)
 - B. 前提假設：
 - a. 20%頭期款
 - b. 房貸支出佔月所得 25%
- (3) 資料來源：全國仲介聯合會

5. 新建多戶式住宅市場吸收力

- (1) 統計單位：宅(units)
- (2) 統計項目分類：新建租賃公寓(注:前季完工)，租賃公寓次季吸收百分比(注:當季)，中位租金，新建 condo &coop(注:前季完工)，condo &coop 次季吸收百分比(注:當季)
- (3) 統計分析數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%)，較同季增減(%)
- (4) 資料來源：
 - A. 來源單位：普查局,商務部, HUD，政策發展研究辦公室
 - B. 資料獲取方式：
 - a. 通過問卷調查 SOMA(survey of market absorption)獲得，調查非補貼，私有，未裝璜租賃公寓
 - b. SOMA 的抽樣母體為 SOC(survey of construction)

6. 標準房屋/移動房屋安置

- (1) 統計單位：宅(units)
- (2) 統計項目分類：安置，待售，平均售價
- (3) 統計分析數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%), 較同季增減(%)
- (4) 資料來源：普查局,商務部, HUD，政策發展研究辦公室

7. 建商觀點

- (1) 指數類別：住宅市場指數，現前交易活絡指數，未來交易活絡指數，預期買方流量指數
- (2) 統計分析數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%), 較同季增減(%)
- (3) 資料來源：
 - A. 來源單位：建商全國聯合會
 - B. 資料獲取方式：通過問卷調查 Builders Economic Council Survey 獲得

(三) 住宅金融

1. 貸款利率

- (1) 利率類別：傳統 30 年期固定利率，傳統型浮動利率，傳統 15 年期固定利率
- (2) 統計分析數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%), 較同季增減(%)
- (3) 資料來源：房地美(FreddieMac)

2. FHA(Federal Housing Administration)貸款市佔率

- (1) 統計項目分類：全部貸款金額，買房貸款金額，重新貸款金額，全部貸款件數，買房貸款件數，重新貸款件數
- (2) 統計分析數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%), 較同季增減(%)
- (3) 資料來源：HUD，聯邦住宅局(FHA)，貸款銀行聯合會所發佈之貸款金融預測報告(MBA mortgage finance forecast)，貸款表現真實狀態服務資料系統(loan performance true standings servicing data system)

3. FHA(Federal Housing Administration)貸款保險

- (1) 統計項目分類：申請件數，總背書/保單，買房背書/保單，重貸背書/保單
- (2) 統計分析數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%), 較同季增減(%)
- (3) 資料來源：HUD 住宅辦公室

4. PMI(Private Mortgage Insurers) & VA(Veterans Affairs) 狀況

- (1) 統計項目分類：PMI 保單件數，VA 保證件數
- (2) 統計分析數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%), 較同季增減(%)
- (3) 資料來源：美國貸款保險公司，退役軍人事務部

5. 貸款逾期及法拍

- (1) 統計項目分類

A.逾期類別：逾期，逾期 90 天，進入法拍

B.貸款類別：所有貸款，傳統次級房貸，傳統次級浮動利率房貸

(2) 統計分析數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%), 較同季增減(%)

(3) 資料來源：貸款銀行聯合會之全國逾期調查

(四) 住宅投資

1. 住宅固定投資和 GDP

(1) 統計項目分類：GDP，住宅固定投資，住宅固定投資佔 GDP(%)

(2) 統計分析數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%), 較同季增減(%)

(3) 資料來源：商務部經濟分析局

(五) 住宅庫存

1. 住宅存量

(1) 統計項目分類：所有住宅，有人居住住宅，屋主自住住宅，出租住宅，空置住宅

(2) 統計分析數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%), 較同季增減(%)

(3) 資料來源：

A. 來源單位：普查局，商務部

B. 資料獲取方式：住宅空置部份通過問卷調查 Home Vacancy Survey 獲得

2. 空屋率

- (1) 統計項目分類：屋主自住宅空屋率，出租住宅空屋率
- (2) 統計分析數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%), 較同季增減(%)

(3) 資料來源：

A. 來源單位：普查局，商務部

B. 資料獲取方式：通過問卷調查 Home Vacancy Survey 獲得

C. 計算公式：

a. 售屋市場空屋率

$$\text{售屋市場空屋率}(\%) = \left[\frac{\text{待售空屋量}}{(\text{屋主自主房屋}) + (\text{空置房屋已售待人居住}) + (\text{待售空屋量})} \right] \times 100\%$$

註：售屋市場空屋率：homeowner vacancy rate

待售空屋量：vacant year-round units for sale only

屋主自住房屋：owner occupied units

空置房屋已售待人居住：vacant year-round units sold but awaiting occupancy

b. 出租住宅空屋率

$$\text{租賃空屋率}(\%) = \left[\frac{\text{待租空屋量}}{(\text{租屋者居住房屋}) + (\text{空置房屋已租出待人居住}) + (\text{待租空屋量})} \right] \times 100\%$$

註：租賃空屋率：homeowner vacancy rate

待租空屋量：vacant year-round units for rent

租屋者居住房屋：renter occupied units

空置房屋已租待人居住：vacant year-round units rented but awaiting occupancy

3. 自有率

- (1) 統計項目分類：所有家戶，非主流家戶 (minority households)，年青已婚家戶
- (2) 統計分析數據：本季，上季，去年同季，較上季增減(%),

較同季增減(%)

(3) 資料來源：

A. 來源單位：普查局，商務部

B. 資料獲取方式：通過問卷調查 Home Vacancy Survey 獲得

C. 計算公式：

$$\text{住宅自有率(\%)} = \left[\frac{\text{屋主自住房屋數}}{\text{有人居住房屋數}} \right] \times 100\%$$

註：住宅自有率：homeownership rate

屋主自住房屋數：owner occupied housing units

有人居住房屋數：total occupied housing units

三、區域狀況

HUD 將美國分成 10 個區域，分別是新英格蘭、紐約&新澤西、中大西洋區、南部/加勒比海、中西部、西南部、中部大平原、洛磯山、太平洋及西北部。區域市場狀況由 HUD 的各區域辦公室所釐整，分析內容包含區域市場之經濟發展趨勢、住宅市場發展趨勢，及區域內某個次市場(鄉/鎮/市)特寫。區域市場狀況之資料來源為各州及地方政府、住宅產業及對 HUD 執行中之政策/專案的研究(from investigations on hud's ongoing programs)。

區域報告及次市場特寫僅以文字型式呈現。

表4 區域報告分析內容

	區域報告組成	分析內容
區域狀況 (Regional Activity)	區域報告 (Regional Report)	經濟層面—就業市場
		住宅市場—買賣件數, 價格
		住宅營建
		貸款逾期與法拍
		租屋市場—租金, 空屋率
	次市場(市/鎮)特寫 (Housing Market Profile)	地點、人口狀況簡介
		經濟層面—就業市場
		住宅市場—買賣件數, 價格
		住宅營建
		貸款逾期與法拍
		租屋市場—租金, 空屋率

四、歷史數據

季報的最後部份整合了大約 30 個左右的表單/趨勢圖，以全國統計分析項目為基礎，增加了歷史數據，並將統計項目進一步細分至地區、住宅結構類型等。

第四章 美國住宅資料庫及調查

第一節 住宅資料庫

一、 資料庫概況

政策發展研究辦公室(PD&R)隸署住宅都市發展部，其角色為住宅政策之「知識庫」與「支援決策庫」，負責為發展部政策研擬、修改提供專業建議。PD&R 主要工作內容包含三大層面：1) 住宅及經濟資料收集，資料庫產出及維護 2) 研究評估 HUD 各計畫實行成效 3) 為政策或計畫研擬、修改提出報告及建議。

PD&R 與普查局合作，進行多個住宅市場調查，其中美國住宅普查(American Housing Survey)，為全國性調查，兩年一次；調查結果全部納入 PD&R 的資料庫。PD&R 產出及維護的公共資料庫龐大，涵蓋了住宅市場、住宅金融、經濟狀況、公平住宅、殘障、鄰里/社區狀況、人口統計、生活水準及鄉村資訊等。PD&R 所維護的其他資料庫，則為內部研究工作的一個重要部份，涉及領域包含聯邦住宅局(FHA)、貸款市場、次級房貸市場及接受居住補助或租屋卷領取人的特徵及屬性資料。

二、 資料庫分析

(一) 資料庫內容

1. 住宅狀況、家戶狀況及城市狀況

(1) 美國住宅調查(American Housing Survey)

A. 資料庫簡介：內容最廣、範圍最大的定期住宅調查；調查內容包含空屋資訊、家戶組成、收入、住宅鄰里狀況、

居住開銷、房屋設施、房屋屬性、最近搬遷戶等資訊。分全國調查與都市區域調查。

B. 資料更新頻率

a. 全國調查：2005 年前為每年；2005 年後每兩年

b. 都市區域調查：共 47 個都市區域

◆ 41 個都市區域，雙數年調查，分 6 年調查完畢

◆ 6 個大都市區域，4 年調查一次

C. 資料範圍：全美

D. 資料調查單位：普查局專為住宅發展部實施之調查

(2) 住宅存量特徵變化(Components of Inventory Change)

A. 資料庫簡介：衡量住宅存量的特徵變化，包含住宅特性變化及居住者特性變化

B. 資料更新頻率：每兩年

C. 資料範圍：全國範圍及都市區域範圍

D. 資料收集：普查局執行之美國住宅調查(American Housing Survey)

(3) 居住負擔能力(The Housing Affordability Data System)

A. 資料庫簡介：依據居住費用、地區中位所得、貧困線所得及合理市場租金，衡量家戶之居住負擔能力；包含購屋負擔及租屋負擔。

B. 資料更新頻率：每兩年(奇數年)

C. 資料範圍：全國資料與都會區資料

D. 資料收集：普查局執行之美國住宅調查(American Housing Survey)、普查局貧困線所得、HUD 產製之地區

中位所得及市場合理租金

(4) 房屋所有人及經理調查 (Properties Owners and Managers Survey)

- A. 資料庫簡介：針對出租住宅的所有人及經理所做的調查，在於了解他們如何制定出租或維護制度及其動機。調查內容主要集中在住宅維護、管理、租客制度、住宅的財務狀況、所有權人特徵等。
- B. 資料更新頻率：一次性調查(1995.11-1996.6)
- C. 資料範圍：全美
- D. 資料收集：由普查局執行，信訪形式

(5) 都會區住宅及商業空屋季報(Metropolitan Area Quarterly Residential and Business Vacancy Report)

- A. 資料庫簡介：HUD 與美國郵政系統合作，通過郵件投遞情形，辨認空置及廢棄的房屋。空屋定義為以前有人居住，但已連續 90 天無人居住，且不再接收郵件的房屋。此空屋資料無法區分自有住宅還是出租住宅，可作為普查類問卷調查的輔助與補充。現行空屋問卷調查包括：美國社區問卷調查(American Community Survey)、住宅空屋調查(Housing Vacancy Survey)及美國住宅調查(the American Housing Survey)。
- B. 資料更新頻率：每季
- C. 資料範圍：全美都會區
- D. 資料收集：與郵局合作，通過郵差填報取得

(6) 郵政空屋資料(HUD Aggregated USPS Administrative Data On Address Vacancies)

- A. 資料庫簡介： HUD 與美國郵政系統合作，通過郵件投遞情形，辨認空置及廢棄的房屋。空屋定義為以前有人居住，但已連續 90 天或以上無人居住，且不再接收郵件的房屋。地址錯誤或正在興建、拆除的歸類為無法統計地址。
 - B. 資料更新頻率：每季
 - C. 資料範圍：全美
 - D. 資料收集：與郵局合作，通過郵差填報取得
- (7) 家戶特殊製表系統(Special Tabulation of Households)
- A. 資料庫簡介： 按自有/出租、收入、戶長年齡、家戶人口數、居住條件等交叉表列 1990 及 2000 普查家戶數統計。
 - B. 資料更新頻率： 10 年(1990, 2000 年)
 - C. 資料範圍： 最小統計區為郡，涵蓋範圍為全美
 - D. 資料收集：每 10 年一次的普查
- (8) 城市狀況資料系統(State of the Cities Data System)
- A. 資料庫簡介： 依都會區或城市整合住宅經濟相關各資料庫，內容包含人口經濟數據、失業統計、就業薪資統計、犯罪率統計、建造執照統計、「家庭房貸披露法」資料(Home Mortgage Disclosure Act Data)、地方政府財務統計、居住負擔等。
 - B. 資料更新頻率：各資料庫更新頻率不同
 - C. 資料範圍： 統計單位分都會區、中心城市及郊區，涵蓋範圍為全美
 - D. 資料收集：普查資料及各資料庫

(9) 地理資訊系統(GIS)

本地理資訊系統整合了住宅資訊，人口資訊，交通資訊及環境資訊等，主要使用於美國與墨西哥邊境的四個姐妹城市的未來發展預估、基礎建設成本預估與跨國人口普查等。

2. 公平居住之租金

(1) 50 分位租金推估(50%Percentile Rent Estimates)

A. 資料庫簡介：市場合理租金(Fair Market Rents)為租屋補貼的租金標準，通常為市場租金的 40%分位；某些高租金/高居住費用的市場合理租金則可能為市場租金的 50%分位(即本資料庫之中位租金)。市場合理租金的設定必須夠高，才有足夠的供給選擇；同時必須夠低，低收入家庭才有能力負擔。因此，本資料庫為推估市場合理租金的輔助，目的為提高接受居住補助人或租屋憑證領取人租屋成功率。

B. 資料更新頻率：每年，用消費者物價指數調整

C. 資料範圍：統計單位分都會區域與非都會區(郡)，涵蓋範圍全美

D. 資料收集：普查、美國社區問卷調查(American Community Surveys – ACS)、電訪

(2) 租金年調整因子(Annual Adjustment Factors)

A. 資料庫簡介：依據消費者物價指數計算得出，為租金標準年度調整依據

B. 資料更新頻率：每年

C. 資料範圍：123 個都市區域

D. 資料產製單位：HUD

(3) 合理市場租金(Fair Market Rents)

- A. 資料庫簡介：主要用於決定居住選擇憑證之租金應付金額、section 8 過期合同的租金重設、居住協助計畫的最高租金限額等。合理市場租金包含水電瓦斯等費用，其標準為市場租金的 40%分位，某些特定區域為 50%分位。
- B. 資料更新頻率：每年，用消費者物價指數調整
- C. 資料範圍：統計單位分都會區域與非都會區(郡)，涵蓋範圍全美
- D. 資料收集：普查、美國社區問卷調查(American Community Surveys – ACS)、電訪

3. 公平居住之需求面

(1) 統合計畫(Consolidated Planning/CHAS Data)

- A. 資料庫簡介：CHAS(Comprehensive Housing Affordability Strategy Data)主要收集了低收入家庭的居住問題及居住需求。地方政府依憑此資料庫來協助決定如何使用 HUD 的補助款項；HUD 則用此資料庫作為分發補貼的協助。
- B. 資料更新頻率：依人口數更新頻率不同
 - a. 人口數 65000 以上地區：每年
 - b. 人口數 20000-64999 地區：2-3 年
 - c. 人口數 20000 以下地區：4-5 年
- C. 資料範圍：全美
- D. 資料收集：普查局之美國社區問卷調查(American Community Survey)

(2) 居住協助(Assisted Housing)

- A. 資料庫簡介：本資料庫對多個資料庫進行整合，產出接受居住協助之家戶屬性/特徵統計。其中，接受居住協助之家戶來自各個住宅補助計畫；包括公共住宅計畫、居住選擇憑證、第 8 部分補助 (section 8-project based housing)、新建/重建、Section 202 & 811 補助等。
- B. 資料更新頻率：不定，最新為 2008 年資料
- C. 資料範圍：全美
- D. 資料收集：各種補貼計畫申請表、補助憑證系統、HUD 中央會計系統、補助憑證給付系統等

(3) 收入限制(Income Limits)

- A. 資料庫簡介：依據 2000 普查資料與每年美國社區問卷調查(American Community Survey)計算推估地區中位所得，並依家戶人數設定低所得標準：低所得(80%*中位所得)、非常低所得(50%*中位所得)、極低所得(30%*中位所得)；每個郡收入限制不同。
- B. 資料更新頻率：每年
- C. 資料範圍：最小統計單位為郡，涵蓋範圍為全美
- D. 資料收集：2000 普查資料、美國社區問卷調查(American Community Survey)

4. 公平居住之供給面

(1) 低收入住宅稅收扣抵(Low-Income Housing Tax Credits)

- A. 資料庫簡介：低收入住宅指私人出租住宅提供部分住宅單元供低收入戶組賃；需符合 HUD 之最低單元數提供及最高租金規定。HUD 對 LIHTC 門檻規定為：(A)至少 20%

為租金限制單元且出租給地區 50 分位收入以下中低收入戶(租金限制指含水電瓦斯之租金不得超過 50 分位收入的 30%) (B)至少 40%為租金限制單元且出租給地區 60 分位收入以下中低收入戶(租金限制指含水電瓦斯之租金不得超過 60 分位收入的 30%) (C)門檻 15 年維持不變，且住宅所有者需另外再保持低收入住宅特色 15 年。購買，重建或興建低收入住宅可獲得稅收扣抵。本資料庫包含低收入住宅社區(low-income housing project)地址、社區總宅數、社區低收入住宅數、臥室數、社區類型、稅收扣抵類型、融資方法等。

B. 資料更新頻率：每年

C. 資料範圍：全美

D. 資料收集：州及地方稅收扣抵低收入住宅分配機構 (LIHTC-Allocating Agencies)

(2) 獲得稅收補助之多戶式住宅收入限制(Multifamily Tax Subsidy Income Limits)

A. 資料庫簡介：因提供部分單元供低收入戶居住，某些多戶式住宅獲得稅收扣抵或減免。入住此類住宅的低收入戶之收入限制應用於 A. 決定入住資格 B. 計算最高租金。本資料庫之收入限制，僅適用於 2007，2008 年的住宅社區。

B. 資料更新頻率：每年

C. 資料範圍：最小統計單位為郡，涵蓋範圍為全美

D. 資料收集：美國社區問卷調查(American Community Survey)，以 2005-2009 五年資料綜合計算而得

(3) 符合資格的普查區或困難發展區(Qualified Census Tracts and Difficult Development Areas)

- A. 資料庫簡介：符合資格的普查區或困難發展區是為計算低收入住宅的稅收扣抵而設置。某些區域由於土地價格昂貴、建築成本昂貴、高租金水準或高水電瓦斯費，低收入住宅來源取之不易。因此，為提高這些區域低收入住宅的供給量，就將這些區域劃分為特殊區域，稱為符合資格的普查區或困難發展區。落在這些區域的低收入住宅可獲得更高額的稅收扣抵。
- B. 資料更新頻率：每年
- C. 資料範圍：全美，分為都會區及非都會區
- D. 資料收集：2000 年普查資料，合理市場租金資料庫，收入限制資料庫等

(4) 房屋檢驗分數(Physical Inspection Scores)

- A. 資料庫簡介：HUD 對其所有的、所提供保險的及所補貼的房屋每年進行檢驗，以確保接受協助的家戶之居住品質。受檢的房屋包含公共住宅(public housing)及多家庭式居住協助住宅(multifamily assisted properties)。資料庫提供確切的地址、經緯度、社區名稱、檢驗分數、檢驗日期等。
- B. 資料更新頻率：每年(2001-2009 年)
- C. 資料範圍：全美
- D. 資料收集：由 HUD 下屬之不動產評估中心檢驗並填報

5. 住宅金融及次級房貸

(1) 次級房貸或移動房屋貸款銀行名單(HUD Subprime and Manufactured Loan Lender List)

- A. 資料庫簡介：某些銀行/金融機構專門從事次級房貸或移

動房屋貸款業務。本資料庫收集了從事此類業務超過十年的金融機構名單。

B. 資料更新頻率：1993-2005 間，每年；最新 2005 年

C. 資料範圍：全美

D. 資料收集：HUD 通過電話聯繫或上網確認，或通過其業務量判斷(次級貸款量超過 50%)

(2) 政府贊助之企業資料 (Government Sponsored Enterprise)

A. 資料庫簡介：政府贊助之企業係指房利美(Fannie Mae)、房地美(Freddie Mac)。本資料庫應議會要求，收集並公佈房利美、房地美的房貸購買資訊，供貸款出借人、計畫人員或研究人員使用。資料內容包含貸款人的收入、種族、性別、房貸成數及負擔能力、住宅特性、貸款余額以及貸款賣方類別等。

B. 資料更新頻率：每年，最新一年為 2007

C. 資料範圍：全美

D. 資料收集：由房利美、房地美提供

(3) 2001 住宅貸款融資調查(Residential Finance Survey)

A. 資料庫簡介：本調查為 2000 年普查的延續案，主要調查非農場住宅的貸款融資情形。調查內容包含：申請方法、再融資原因、貸款金額及余額、貸款類別、貸款保險用途，貸款利率等。主要使用者為 HUD、經濟局、房利美、房地美及議會。

B. 資料更新頻率：一次性調查(2001 年)

C. 資料範圍：全美

D. 資料收集：通過普查局執行之信訪、面訪調查取得

(4) 鄰里穩定計畫資料

A. 資料庫簡介：次級房貸風暴後，HUD 撥發補助款給州政府、地方政府，用於購買、改建法拍屋或廢棄屋，以穩定鄰里不致沒落為期。本資料庫整合了貸款、法拍、空屋、房價變動及失業資訊，並將統計數據推估至州、郡、鄰里/街區(block groups)層次。統計數據為 A. 分配補助款的基礎 B. 地方政府辨認問題鄰里之參考

B. 資料更新頻率：鄰里穩定計畫實施期間

C. 資料範圍：最小統計單位為街區(block groups)，涵蓋範圍為全美

D. 資料收集：貸款銀行聯合會之貸款逾期報告，聯邦儲備局之貸款逾期資料，美國郵政空屋資料，勞務部就業資料等

(二) 資料庫的應用

1. 為 HUD 計畫服務

PD&R 的 24 個資料庫可粗略地分為：居住/家戶狀況調查資料庫、公平居住相關資料庫及住宅金融/次級房貸資料庫三大類。其中，居住/家戶狀況調查資料庫為政策方向擬定提供了依據；居住公平資料庫則為計畫研擬、執行及追蹤為服務。基本上，PD&R 資料庫都是為 HUD 的計畫而服務的，兩者依存關係無法進行切割。資料庫與計畫關係如圖 1 所示。

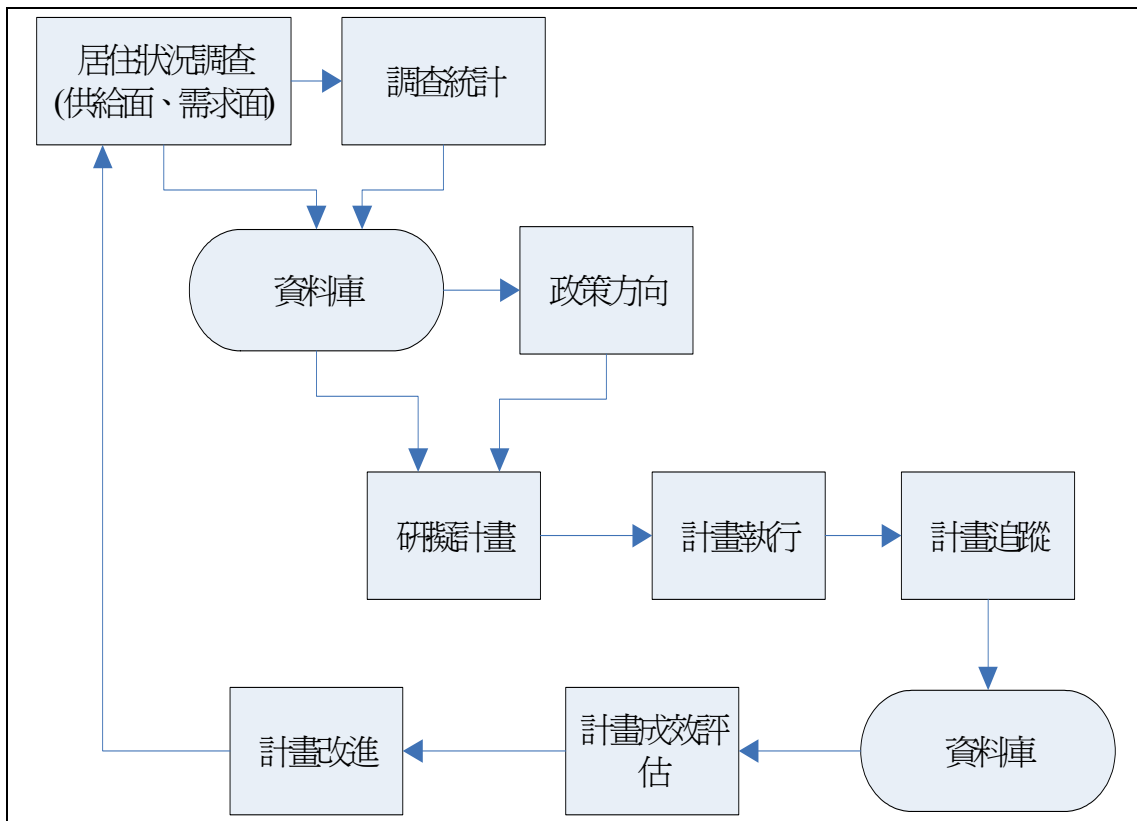


圖1 資料庫與計畫關係圖

2. 資料庫與住宅研究

PD&R 資料庫的內容並不只限於單一住宅課題的研究，資料庫與適用研究主題如表 5 所示。

表5 PD&R 資料庫與研究主題相關性

項次	資料庫名稱	住宅市場	住宅金融	殘障	社區/鄰里狀況	人口統計	居住公平	經濟狀況	生活質量	農村
1	50 分位租金推估 (50th Percentile Rent Estimates)	高	--	--	--	--	--	低	--	--
2	租金年調整因子 (Annual Adjustment Factors)	高	--	--	--	--	--	低	--	--
3	合理市場租金 (Fair Market Rents)	高	--	--	--	--	高	低	--	--
4	統合計畫 (Consolidated Planning)	中	--	--	高	高	中	中	低	--
5	居住協助 (Assisted Housing)						高			
6	收入限制 (Income Limits)	高	--	--	--	--	高	低	--	--
7	低收入住宅稅收扣抵 (Low-Income Housing Tax Credit)	中	中	--	--	--	高	--	--	--
8	獲得稅收補助之多戶式住宅收入限制 (Multifamily Tax Subsidy Income Limits)	中	中	--	--	--	中	低	--	--
9	符合資格的普查區或困難發展區 (Qualified Census Tracts and Difficult Development Areas)	中	中	--	中	--	中	--	--	--
10	房屋檢驗分數 (Physical Inspection Scores)	中	--	--	低	--	中	--	中	
11	美國住宅調查 (American Housing Survey)	高	高	--	中	--	低	低	中	低
12	住宅存量變化 (Components of Inventory Change)	高	低	--	--	低	--	中	--	--
13	居住負擔能力 (Housing Affordability Data System)	高	中	--	低	--	高	低	--	--
14	家戶特數表單 (Special Tabulations of Households)	--	--	低	中	中	中	低	--	--
15	都會區住宅及商業空屋季報 (Metropolitan Area)	中	--	--	低	--	--	低	--	--

項次	資料庫名稱	住宅市場	住宅金融	殘障	社區/鄰里狀況	人口統計	居住公平	經濟狀況	生活質量	農村
	Quarterly Residential and Business Vacancy Report)									
16	郵政空屋資料 (USPS Vacancies Data)	中	低	--	中	--	低	中	--	--
17	房屋所有人及經理調查 (Property Owners and Managers Survey)	中	高	--	--	--	--	--	--	--
19	城市狀況資料系統 (State of the Cities Data Systems)	中	--	--	高	中	--	中	低	--
20	地理資訊系統 (Geographic Information Systems)	中	中	低	高	高	低	低	低	低
21	政府贊助之企業資料 (Government Sponsored Enterprise Data)	--	高	--	--	--	中	--	--	--
22	次級房貸或移動房屋貸款 銀行名單 (Manufactured Home and Subprime Lender List)	--	高	--	--	--	低	--	--	--
23	住宅融資調查 (Residential Finance Survey)	--	高	--	--	--	--	--	--	--
24	鄰里穩定計畫資料 (Neighborhood Stabilization Data)	--	--	--	高	中	--	中	--	--

資料來源：PD&R 網站

第二節 住宅調查

一、調查概述

美國法律規定成年人有接受人口普查的義務，並鼓勵民眾參與普查局其他非強制性的抽樣調查。大部分重要住宅調查都由普查局執行。通過住宅調查而得之資料通常被視為可靠及具代表性，因此被廣泛應用於住宅政策研擬及專業分析上。主要的住宅相關調查包含：10年普查(住宅部份)(Decennial Census of Housing)、美國社區問卷調查(American Community Survey)、美國住宅調查(American Housing Survey)、住宅空屋率調查(Housing Vacancy Survey)、營建調查(Survey of Construction)及市場吸收率調查(Survey of Market Absorption)。

二、調查分析

(一) 十年普查之住宅部分

1. 調查內容

十年普查(Decennial Census)分為短卷及長卷。短卷又稱為100%問卷，即每個家戶都必須回答的，調查內容主要為種族、年齡、婚姻狀況、家戶人數、住宅所有權等。長卷關於住宅部分增加調查項目如房價、租金及收入等。

人口普查產生的人口統計資料決定各州在國會眾議院的席位。人口普查的資料將說明聯邦政府規劃每年的聯邦資金的使用。這4,000億美元的聯邦資金將用於以下方面：醫院、就業培訓中心、學校、老年人活動中心、橋樑、隧道和公共事業專案、緊急服務。各行業人士利用人口普查資料來推動某項事業、研究疾病防治、進行市場調查等等等。

表6 十年普查之住宅調查

調查形式	住宅相關調查項目	調查對象	調查頻率與方式	調查期間
信訪 短卷	居住人數	全美家戶	頻率： 10年 方式： 信訪/電訪/面訪	調查年3月-7月為調查期； 調查年12月，將相關的人口資料交給總統； 調查次年3月，按照法律，人口普查局要完成向各州送交重新劃分選區的人口數據
	住宅所有權			
	性別/出生日期/婚姻狀況/種族			
信訪 長卷	上述短卷項目	抽樣 1/6 家戶		
	教育程度			
	遷入情形/使用情形			
	就業狀態/工作地點/通勤工具/通勤時間/失業情形/職業別/職務別			
	總收入/薪資/投資收入/其他收入			
	住宅類別/建築日期/房間數/臥房數/水管設施/廚房設施/能源種類使用			
	水電瓦斯等支出/電話使用			
	租金			
欲售房價				
管理費				

註：若問卷填答答案需進一步釐清，則採用電訪或面訪輔助。

2. 調查結果統計

(1) 根據調查內容，普查局產製統計表單如下：

表7 十年普查之主要住宅相關統計內容

統計類別	統計項目	統計細項
住宅存量情形	住宅存量	總量 依都市/非都市分 依是否有人居住分
	有人居住之住宅	居住者總人數 依房屋權屬分(屋主自有/租賃) 依居住者種族分 依家戶人數分 房屋權屬依種族分 房屋權屬依家戶人數分 房屋權屬依居住者年齡分
	空置之住宅	空置原因為： 待租 待售 已租但空置 已售但空置

統計類別	統計項目	統計細項
		度假屋 遷移性勞工 其他
家戶狀況	家戶類型(家庭/非家庭)	依組成關係分 依年齡分 依家戶人數分
	就業狀況	交通工具分配(量) 通勤時間分配(量) 就業狀況分配(量) 家戶類型與家戶就業人數
	收入	家戶收入中位/分配 收入依年齡分 薪資收入中位/分配 自僱收入中位/分配 利息/分紅/租金淨收入 福利收入中位/分配 退休收入中位/分配 其他收入中位/分配
房屋狀況	房屋特徵	房間數中位/分配 房屋結構類別分配 屋齡中位/分配
	設施	是否有水管設施 暖氣能源種類分配 水源 污水處理 電話 是否有廚房設施
住宅市場/金融	租金	合約租金中位/25分位/分配 租金開價中位/25分位/分配 毛租金(含水電瓦斯)中位/分配 租金所得比中位/分配
	房價(屋主自住住宅)	房價中位/分配 貸款類別及狀況 開價中位/分配 房貸每月支出中位/分配

註：除以上表列之統計細項外，尚有各細項之交叉分析表單

3. 調查應用

「十年普查」為人口普查，其調查結果主要應用以下幾個方面：

- (1) 決定每個州的眾議員席次及州內立法區域。
- (2) 分配聯邦、州及地方政府預算資金去向。
- (3) 管理或評估政府專案/計畫實施成效。
- (4) 美國交通部將根據對工作交通問題的回答，來規劃高速公路的改進、開發公共交通服務和設計減輕交通問題的專案。
- (5) 聯邦專案根據有關年齡的資訊，來分配用於兒童、適合工作年齡的成年人或老年人的資金或服務。
- (6) 對收入和住宅問題的回答被總結成概況，美國住宅與城市開發部使用該資訊來評估有關老年人、殘障人士和低收入住宅擁有人的住宅協助需求。

(二) 美國社區問卷調查

1. 調查內容

美國社區問卷調查取代十年普查之長卷部份，為十年普查的一個部份，每年執行。社區問卷調查為地址抽樣調查，每年約抽樣 3 百萬個地址；每個地址僅限五年一次被抽選。十年普查以統計人口為重點，而社區問卷調查則每年向社區提供及時的社會、經濟的詳細訊息。

社區問卷主要調查人們的生活情形—教育、居住、工作及其他。主要調查內容包含年齡、性別、種族、家庭與關係、收入福利、醫療保險、教育、殘障、工作地點及通勤方式、住處及主要支出等。社區問卷統計為推估形式，依區域人口數多寡分一年推估、3 年合計推估與 5 年合計推估。問卷結果用來決定如何分配每年 4000 億的聯邦及州政府資金，也用於幫助地方政府計畫投資及服務項目。

表8 美國社區問卷調查

調查類別	住宅相關調查項目	調查對象	調查頻率與方式	調查期間
人口 (基本)	年齡/性別/種族/關係	全美抽樣 300 萬家戶 (1/8)	頻率： 每年 方式： 信訪/電訪 /面訪	調查期間： 1-12 月 發佈： 每年：人口 65000 以上區域 每 3 年：人口 20000 以上區域 (合併 3 年資料) 每 5 年：所有區 域(合併 5 年資 料)
人口 (社會)	教育/生育/婚姻狀態/婚史/出生 地/一年前居住地/殘障情形			
住宅 金融	是否有店面/水電瓦斯支出/大樓 管理費/保險/移動房屋支出/貸款 /不動產稅/租金/房屋權屬/房價			
住宅 屬性	面積/農產品收入/臥房數/暖氣能 源種類/廚房設施/水管設施/電話 /房間數/住宅類型/是否有車/遷 入時間/建造時間			
經濟	職業別/職務別/食物券福利/醫療 保險/收入/擁車數/去年就業情形 /通勤時間/工作地點/勞動力狀態			

2. 調查結果統計

(1) 結果統計

根據調查內容，普查局產製統計表單如下：

表9 美國社區問卷調查結果統計

統計類別	統計項目	統計細項
住宅存量情形	住宅存量	總量 依都市/非都市分 依是否有人居住分
	有人居住之住宅	居住者總人數 依房屋權屬分(屋主自有/租賃) 依居住者種族分 依家戶人數分 房屋權屬依種族分 房屋權屬依家戶人數分 房屋權屬依居住者年齡分
	空置之住宅	空置原因為： 待租 待售 已租或已售但空置 度假屋 遷移性勞工

統計類別	統計項目	統計細項
		其他
家戶狀況	家戶類型(家庭/非家庭)	依組成關係分 依年齡分 依家戶人數分
	就業狀況	交通工具分配(量) 通勤時間分配(量) 就業狀況分配(量) 家戶類型與家戶就業人數
	收入	家戶收入中位/分配 收入依年齡分中位/分配 收入依性別及工作經驗分中位/分配 薪資收入中位/分配 利息/分紅/租金淨收入 福利收入中位/分配 退休收入中位/分配 其他收入中位/分配 (以上每項收入進行通貨膨脹調整前後計算)
房屋狀況	房屋特徵	房間數中位/分配 臥室數中位/分配 房屋結構類別分配 屋齡中位/分配
	設施	是否有水管設施 暖氣能源種類分配 水源 污水處理 電話 是否有廚房設施
住宅市場/金融	租金	合約租金中位/25分位/分配 租金開價中位/25分位/分配 毛租金(含水電瓦斯)中位/分配 租金所得比中位/分配
	房價(屋主自住住宅)	房價中位/分配 貸款類別及狀況 開價中位/分配 房貸每月支出中位/分配

註：除以上表列之統計細項外，尚有各細項之交叉分析表單

(2) 三種推估比較

美國社區問卷調查為抽樣調查，其結果為推估形式。為確保樣本數及統計結果的準確性，普查局依調查區域人口數

多寡，進行三種推估：一年推估、3年合併樣本推估與5年合併樣本推估。

表10 三種推估比較表

一年推估	三年合併推估	五年合併推估
使用 12 個月調查資料	使用 36 個月調查資料	使用 60 個月調查資料
適用於人口 65000 以上區域	適用於人口 20000 以上區域	適用於全部區域
樣本數最少	樣本數大於一年推估	樣本數最大
不如三年與五年推估可靠	比一年推估可靠；不如 5 年推估可靠	最可靠
最即時	不如一年推估即時；比 5 年推估即時	最不即時
最適使用情形	最適使用情形	最適使用情形
當即時性比準確性重要時 分析人口眾多的區域	比一年推估準確；比五年推估即時 分析人口較少的區域	當準確性比即時性重要時 分析人口數稀少之區域

3. 調查應用

- (1) 收入資訊可用於比較不同地區的經濟水準。很多聯邦和州專案使用此類資料分配用於社區開發的資金。
- (2) 美國交通部將根據對工作交通問題的回答，來規劃高速公路的改進、開發公共交通服務和設計減輕交通問題的專案。
- (3) 聯邦專案根據有關年齡的資訊，來分配用於兒童、適合工作年齡的成年人或老年人的資金或服務。
- (4) 對收入和住宅問題的回答被總結成概況，美國住宅與城市開發部使用該資訊來評估有關老年人、殘障人士和低收入住宅擁有人的住宅協助需求

(三) 美國居住調查

1. 調查內容

美國居住調查是為了解全美家戶的居住水平而設計的以地址為母體的抽樣調查；家戶係指居住在同一個住宅單元裡的人，可能為家庭或非家庭。居住調查由住宅都市發展部委託，普查局執行；實際上包含兩個調查：全國調查及都會區調查。全國調查每兩年一次，奇數年執行，採電訪或面訪形式；都會區共有 47 個，其中：(1) 41 個都會區，偶數年執行調查，每年調查 14 個都會區，6 年一輪 (2) 6 個大都會區，每四年調查一次；同樣採電訪或面訪形式。

美國居住調查為內容最廣、範圍最大的定期住宅調查；調查內容包含住宅內外部結構、鄰里狀況、房屋設施、房屋屬性、房屋整修、空屋資訊、家戶組成、收入、居住開銷、搬遷原因等資訊。

表11 美國居住調查

調查類別	住宅相關調查項目	調查對象	調查頻率與方式	調查期間
房屋結構屬性	房屋類型(獨棟/連棟/大樓)/單元數/地點類別/建造年月/總樓層/空置狀態/大樓公共區域狀況/房屋外觀/地基及地下室	全國調查: 60,000 住宅 (55,00 家戶)	頻率: 全國: 每兩年— 奇數年 都會區:	全國調查: 奇數年 4 月到 9 月
住宅單元屬性	房間數/臥室數/衛浴數/使用面積/土地面積/暖氣設備及能源種類/管道設施/能源種類用途	都會區調查: 每個都會區 至少 4,200 住宅	1) 41 個都會區: 偶數年調查, 每 次調查 14 個, 6 年一輪 2) 6 個大都會 區, 每 4 年一次	都會區調查: 偶數年 4 月到 9 月
選擇性設施	門廊、露臺、平臺/壁爐/車庫/飯廳/次客廳	註: 每兩年調 查同一住 宅—長期樣 本	方式: 面訪: 新增住 宅、新增家戶、 無法連絡之家戶 電訪: 其餘	
金融屬性	每月居住支出/貸款余額/房貸利率/租金/不動產稅/大樓管理費/其他居住費用(土地租賃/移動房屋公園費/聯盟費)/房屋價值及買入價			
居住者屬	居住人數/種族/國籍/房屋權屬/老人兒童人數/每房人數/年齡/			

調查類別	住宅相關調查項目	調查對象	調查頻率與方式	調查期間
性	家戶組成或家庭關係/教育程度/遷入年/收入水平及來源			
新近遷入者	人數/前次居住地/前次房屋權屬/前次房屋類型/居住支出變化/搬遷原因/鄰里選擇/住家選擇/尋找房屋管道			
住宅損壞	停水和漏水/廁所損壞/污水排放損壞/暖氣損壞/電力設施損壞/瑕疵(老鼠/地板牆洞/電線)/住宅總觀感			
鄰里屬性	總觀感/問題(犯罪/噪音/交通/垃圾/公共服務欠缺/嫌惡的商業工業設施)/周遭區域描述/周遭建物屋齡/塗鴉破壞/窗欄/街道情形/街道或住家垃圾棄置情形			
住宅裝潢及整修	災難整修/房間整修/房間增建/房屋外觀整修增建/衛浴重新裝潢/其他房間重新裝潢/增加或更換結構部份/增加或更換設備/其他住家重新裝潢/庭院增建或更換			
通勤與就業	在家工作/上週就業情形/固定工作地點/通勤工具/擁車數/通勤時間距離			

2. 調查結果統計

調查結果統計之統計對象分成全部住宅，有人居住之住宅，有人居住之自有住宅與有人居住之租賃住宅。統計報告以交叉分析表單形式公佈，統計內容詳見下表：

表12 美國居住調查統計結果

統計對象	統計欄項目	統計類別	統計列項目
全部住宅	全部住宅 季節使用 全年使用 有人居住(自有/租賃) 空置(待租/租賃空屋 率/待售/已租或已售/	基本屬性	房屋結構(依單元數分) 合作公寓或獨立公寓 建造年限 全年使用之適宜性 分時使用 空置期間

統計對象	統計欄項目	統計類別	統計列項目
	偶爾使用/其他原因 空置) 新建 移動房屋		都會區或非都會區 區域(東北,中西,南,西) 人口數 待租待售類型 擁有第二屋的原因 第二屋地點 第二屋使用時間長短 移動房屋面積 移動房屋固定方式 移動房屋固定設備
		房屋高度與屋況	總樓層 房屋入口以上樓層數 電梯 地基與地下室 房屋外觀屋況 移動房屋放置類別
		房屋與土地大小	房間數 臥室數 衛浴數 使用面積 土地面積
		房屋設備與管道	房屋設備 安全設備 暖氣設備 管道設施 水源 水源安全性 污水排放
		能源種類使用	供暖能源種類 烹飪能源種類 熱水能源種類 烘衣能源種類 能源種類使用類型
		居住與鄰里質量	選擇性住宅設施擁有情形 瑕疵狀況 300 英尺內區域描述 300 英尺內水體 300 英尺內其他建物狀況 300 英尺內外觀破壞或內觀外露 300 英尺內窗戶有欄 300 英尺內街道狀況 300 英尺內垃圾棄置情形 移動房屋群體大小

統計對象	統計欄項目	統計類別	統計列項目
有人居住住宅	全部住宅數量 房屋權屬(自有/租賃) 住宅單元屬性(新建/移動房屋) 家戶屬性(黑人/西班牙裔/65歲以上/貧困線下) 區域(東北/中西/南/西)	基本屬性	房屋權屬 種族 房屋結構(依單元數分) 合作公寓或獨立公寓 建造年限 都會區或非都會區 區域(東北,中西,南,西) 人口數
		房屋高度與屋況	總樓層 房屋入口以上樓層數 電梯 地基與地下室 房屋外觀屋況 前次居住情形 移動房屋放置類別 移動房屋大小
		房屋與土地大小	房間數 商業使用房間情形 臥室數 衛浴數 使用面積 土地面積 人/每房 人/每臥室 平方英尺/每人
		房屋設備與管道	房屋設備 安全設備 暖氣設備 管道設施 水源 水源安全性 飲用水來源 污水排放方式
		能源種類使用	供暖能源種類 烹飪能源種類 熱水能源種類 烘衣能源種類 能源種類使用類型
		設備損壞	供水停止 抽水馬桶損壞 污水排放設備損壞 暖氣問題 保險絲斷路

統計對象	統計欄項目	統計類別	統計列項目
		其他居住質量標誌	選擇性住宅設施擁有情形 擁車情形 瑕疵狀況 特殊居住 房屋通道 硬體問題 總觀感 一年內漏水狀況
		鄰里	鄰里總觀感 街道噪音及交通 犯罪率 臭味 其他令人煩惱的鄰里狀況 公立小學 與其他區域小學比較 鄰居吵鬧情形 大眾交通 購物便利情形 警察保護 社區安全設施 老人社區 社區質量 300 英尺內區域描述 300 英尺內水體 300 英尺內其他建物狀況 300 英尺內外觀破壞或內觀外露 300 英尺內窗戶有欄 300 英尺內街道狀況 300 英尺內垃圾棄置情形 停車場 移動房屋群體大小
		家戶組成	居住人數 老人/兒童人數 戶長年齡 依戶長年齡區分之家戶組成 非配偶或子女人數 戶長教育程度 戶長國籍 戶長移民入美年限 去年家戶搬遷及組成史 殘障
		新近遷入者前一住家	前次住宅類型 前次住宅權屬

統計對象	統計欄項目	統計類別	統計列項目
			前次住宅居住人數 居住支出改變情形
		搬遷與選擇現在住宅原因	一年內搬遷人數 搬離前宅原因 選擇現在鄰里原因 鄰里搜尋 選擇現在住宅原因 搜尋房屋情形 與前屋比較總觀感 與前鄰里比較總觀感
		收入屬性	家戶收入分配 貧困線百分比 家庭收入分配 收入來源 食物券領取情形
		居住支出	月居住支出分配 月居住支出收入比 電費 瓦斯費 燃油費 房屋保險費 其他水費能源種類費
有人居住之住宅自有	與上相同	基本屬性→收入屬性 (共 12 個統計類別)	與上相同
		居住支出	月居住支出分配 月居住支出收入比 電費 瓦斯費 燃油費 房屋保險費 其他水費能源種類費 共同所有權費用 月貸款本金及利息支出 不動產稅 常規維持費 大樓管理費 其他居住支出(房屋所有人公會費/移動房屋公園費...) 政府維修補貼
		價值、買入價及頭期款來源	住宅價值 價值收入比

統計對象	統計欄項目	統計類別	統計列項目
			房屋加值物件(部份開商用/診所) 住宅取得年限 是否為首購者 買入價 頭期款比例 頭期款來源 住宅取得原因
		貸款屬性	貸款餘額 貸款件數 貸款類型 土地合約 初級房貸類型(primary mortgage type) 州、地方政府優惠貸款 貸款發起 初級房貸付款計畫 次級房貸付款計畫 初、次級借貸者 初級房貸項目 初級房貸發起年限 貸款期限 貸款餘年 現在利率 未付本金 貸款房屋現值比 重新貸款原因 重新貸款獲取現金 重新貸款獲取現金使用用途 非重新貸款之初級貸款使用於房屋整修之比例 房屋淨值貸款限制 房屋淨值貸款餘額 房屋淨值貸款利率 房屋淨值貸款月給付 房屋淨值貸款用於房屋整修
有人居住之住宅租賃	與「有人居住之住宅」相同	註：與「有人居住之住宅」統計類別相同，統計細項基本相同，以下僅列出增加部份。	其他居住質量標誌 租屋維修質量 大樓管理維修 收入屬性 房租減

3. 調查應用

主要用以衡量住宅存量的特徵變化，包含住宅特性變化及居住者特性變化。

(四) 住宅空屋調查

1. 調查內容

住宅空屋調查(Housing Vacancy Survey)，為人口現況調查(Current Population Survey)的一個附屬部分。人口現況調查每月抽樣調查 72,000 個地址，其中約有 61,200 地址有人居住，10,800 地址無人居住。無人居住的地址包含季節使用空屋(度假屋)與非季節使用空屋。人口現況調查涵蓋住宅自有率與空屋資訊。空屋調查只針對非季節使用空屋進行調查，主要調查住宅空屋率以及空屋屬性。調查結果廣泛應用於公、私部門各類住宅計畫的研擬、發起、評估及修正上。其中，住宅租賃空屋率更是評估、預測景氣的一項重要的經濟指標。

調查結果以地區分成全國統計、區域統計、州統計及 75 個都會區統計。全國與區域統計為季資料，州及都會區統計為年資料。在全國與區域統計方面，自有率按戶長年齡及家庭狀態細分；另外亦針對住宅存量進行推估，並分別計算待租與待售空屋率分配。

(1) 調查流程

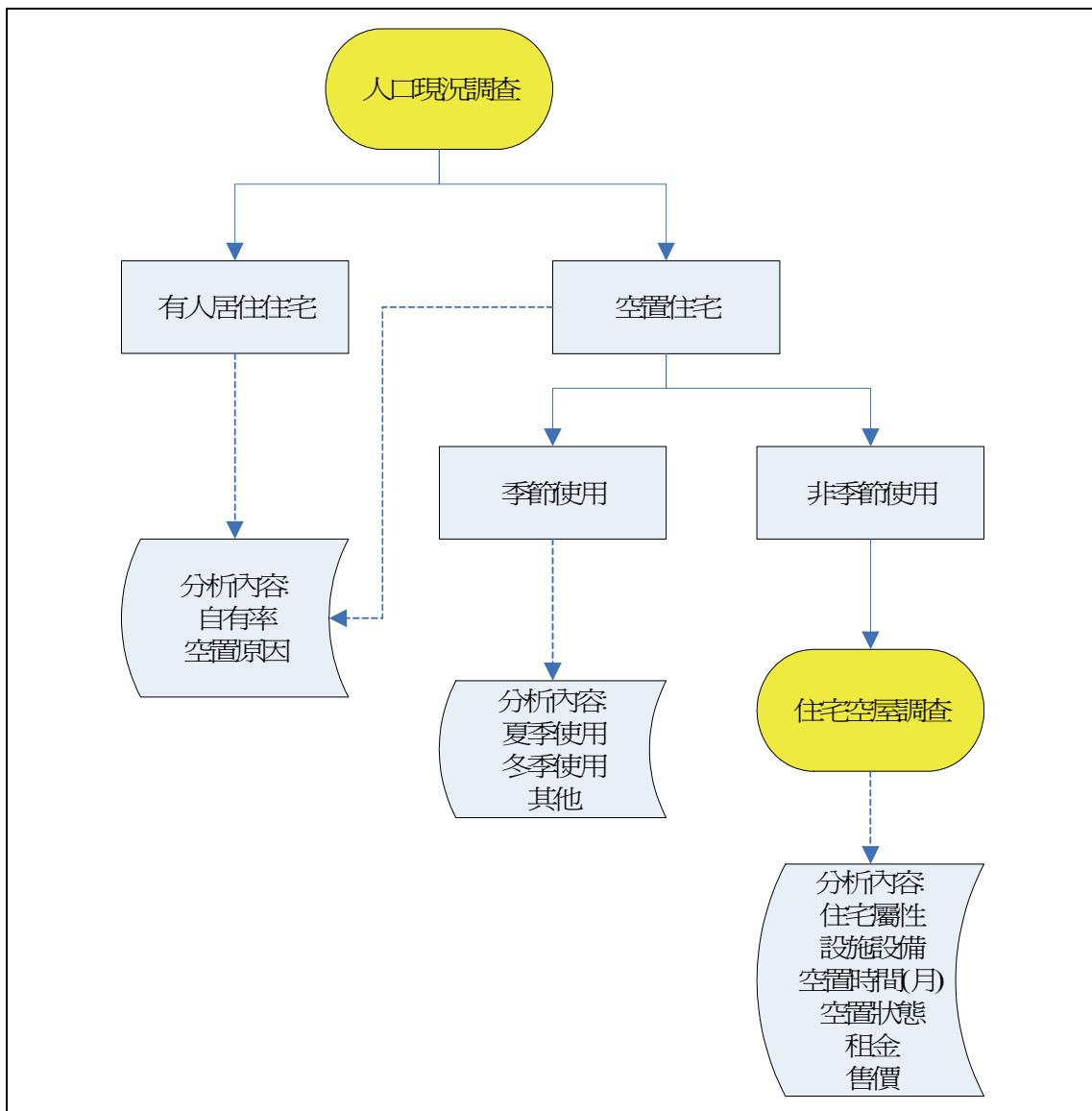


圖2 住宅空屋調查流程圖

(2) 調查項目

調查內容包含住宅自有情形、空置情形、空置原因及空置住宅屬性。

表13 人口現況調查空屋資訊

調查類別	住宅相關調查項目	調查對象	調查名稱	調查頻率與方式
自有情形	自有 租賃—需付租金 其他居住—不需付租金	有人居住之住宅單元 (occupied housing units)	人口現況調查	每月 電訪+面訪

調查類別	住宅相關調查項目	調查對象	調查名稱	調查頻率與方式
空置類型	一般性空置 暫住—居住者有其他日常 居住地址 放置家俱用 無法居住/拆除 營建中 改建為非住宅 空置之拖車場 取得建照未開始營建	空置住宅 (vacant units)	人口現況 調查	
季節使用 空屋	夏天使用 冬天使用 其他	空置住宅	人口現況 調查	
非季節使 用空屋	面積 建造年限 建物單元數 房間數 臥室數 管道設施 廚房設施 衛浴數 空調 是否曾經有人居住 空置時間(月) 空置狀態(待租/待售/已租/ 已售/偶爾使用) 租金 水電瓦斯費 是否部份商業用 售價	空置住宅	住宅空屋 調查	每月 電訪+面訪

2. 調查結果統計

表14 人口現況及空屋調查結果統計

統計類別	統計項目	統計細項
空屋資訊	整體住宅空屋率/量 租賃住宅空屋率/量 自有住宅空屋率/量	依新建住宅與否分 全部住宅 新建住宅 非新建住宅
	租賃住宅空屋率/量 自有住宅空屋率/量	依都會區分 都會區 主要城市 非主要城市

統計類別	統計項目	統計細項
		非都會區
		依區域分 東北部 中西部 南部 西部
		依住宅屬性分 建物單元數 房間數 建造年限 租金範圍
		依建物單元數與其他屬性交叉分析 房間數 臥室數 建造年限 空置期間 是否曾經有人居住 租金範圍
		依區域與其他屬性交叉分析 建物單元數 房間數 臥室數 建造年限 空置期間 是否曾經有人居住 租金範圍
住宅自有 資訊	自有率	全國自有率
		依都會區分 都會區 主要城市 非主要城市 非都會區
		依區域分 東北部 中西部 南部 西部
		依年齡分 25歲以下 25-29 ... 75歲及以上
住宅存量	住宅存量及比例	依是否有人居住分

統計類別	統計項目	統計細項
		全部住宅 有人居住住宅 空置住宅
	有人居住住宅	租賃住宅 自有住宅
	空置住宅狀態	全年使用空屋 待租 待售 已租或已售待遷入 不在市場上 偶爾使用 供人暫住(有其他日常居住地址) 其他原因 季節使用空屋
		依都會區與否與空置狀態交叉分析 全年使用空屋 待租 待售 已租或已售待遷入 不在市場上 偶爾使用 供人暫住(有其他日常居住地址) 其他原因 季節使用空屋
		依區域與空置狀態交叉分析 全年使用空屋 待租 待售 已租或已售待遷入 不在市場上 偶爾使用 供人暫住(有其他日常居住地址) 其他原因 季節使用空屋

3. 調查應用

- (1) 用於產置普查局 13 個重要經濟指標之一：空置住宅及自有率指標。

(2) 政策分析者，計畫經理，預算分析者及國會工作人員應用空屋調查數據來提醒政府行政及立法部門，可供居住之住宅數量及特徵，進而分析住宅倡議政策的適當性。

(3) 其他政府機構持續使用空屋調查數據：

A. 計算國民生產總值的一個組成部分—消費者支出

B. 推估房貸需求

C. 衡量住宅租賃及銷售市場供給的適當性

(4) 投資銀行使用空屋調查數據來分析市場趨勢及經濟預測。

(五) 住宅興建問卷調查

1. 調查內容

住宅興建問卷針對全美私有新建住宅(不包含集體住宅，如安養中心或宿舍等)進行調查。調查分成兩部分，第一部份調查新建住宅數量：美國共有 20,000 個建照核發處，普查局每月抽樣 9,000 個；採信訪形式，由核發處工作人員負責填報。第二部份抽樣建照申請人，採信訪、電訪或面訪形式，調查住宅興建狀態。調查公布數據包含：(1)私有新建住宅的數量(2)未開工住宅數量(3)已開工住宅數量(4)興建中住宅數量(5)已完工住宅數量。

表15 住宅興建問卷調查內容

調查類別	調查項目	調查對象	調查頻率/方式
調查第一部分			
建照資訊	建照核發日	建照核發處	每月
核發處變更資訊	無須核發建照 與他處合併 分組 管轄範圍變更		
新住宅單元	單家庭住宅數量/價值 2 單元住宅數量/價值 3-4 單元住宅數量/價值 5 單元以上住宅數量/價值		

調查類別		調查項目	調查對象	調查頻率/方式
第二部份				
建照資訊		地址/建照序號/起造人或所有人/ 建案名稱	建造申請人	每月
開工完工資訊		基地開挖日/預期完工日/完工日		
單 家 庭 住 宅	銷售類別	待售或已售/屋主自建/待租		
	定金資訊	定金給付或簽約狀態/樣品屋/ 定金給付或簽約日		
	單家庭住宅 屬性	獨棟或連棟/是否有屋齡限制/ 建材/地基類別/地下室面積/ 使用面積/土地面積/樓層數/ 臥室數衛浴數/壁爐/洗衣房/ 車庫/庭院/暖氣設施/ 能源種類/空調/水電/ 污水排放		
	價格	銷售價/合約價/土地價格		
	資金來源	傳統貸款/移動房屋貸款/ 退伍軍人貸款/現金/其他		
大 樓	住宅大樓屬 性	獨棟或多棟大樓/每棟單元數/ 全部單元數/地上樓層數/ 建造方式/建築構造/ 建造面積/單元數依臥室數分/ 單元數依衛浴數分/壁爐/ 洗衣房/停車處/暖氣系統/ 能源種類/空調		
	住宅權屬	租賃/出售		

2. 調查結果統計

表16 住宅興建問卷統計結果

統計類別	統計項目	統計細項
新建住宅 資訊 (月統計)	新建住宅單元數	依新建住宅類型分 全部住宅 單一單元住宅(單家庭住宅) 2-4 單元住宅 5 單元以上住宅
	已開工單元數	
新建住宅 資訊 (季統計)	未開工單元數	依區域分 東北部 中西部 南部 西部
	興建中單元數	
新建住宅 資訊 (季統計)	完工單元數	建造目的 銷售用 委託建造 屋主自建
	單家庭住宅 (統計單位:單元數)	

統計類別	統計項目	統計細項
		設計風格 分離式 連接式 樓地板面積 中位數 平均數
	2 單元以上住宅 (統計單位:單元數)	建造目的 銷售用 出租用 建築單元數 2-4 單元 5-9 單元 10-19 單元 20 以上 住宅單元面積 中位數 平均數
新建住宅 資訊 (年統計)	已完工單家庭住宅屬性(統計單位:單元數)	空調設備 臥室/衛浴數 建造方法 外牆材料 融資種類 壁爐數 地基種類 供暖能源 供暖系統種類 當地平均/中位樓地板面積 平均/中位樓地板面積依融資種類分 室外設施 停車設施種類 樓地板面積 總樓層
	已完工多戶式住宅屬性(統計單位:單元數)	總樓層數 建築單元數 是否有空調 供暖能源 是否有熱泵 臥室/衛浴數 當地平均/中位樓地板面積 單元面積 設計種類 壁爐數
	多戶式住宅建築屬性	總樓層數

統計類別	統計項目	統計細項
	(統計單位:大樓數)	建築單元數 是否有空調 供暖能源 是否有熱泵 是否有壁爐 建造方法
	已售單家庭住宅屬性 (統計單位:單元數)	空調設備 臥室衛浴數 建造方法 外牆材料 融資種類 壁爐數 地基種類 供暖能源 供暖系統種類 當地平均/中位樓地板面積 平均/中位樓地板面積依融資種類分 室外設施 停車設施種類 樓地板面積 總樓層
	委託建造住宅 (統計單位:單元數)	委造價格 當地中位/平均委造價格 每平方呎委託造價 每平方呎當地中位/平均委造價格
工時	獲得授權到開始興建 (統計單位:月)	單家庭住宅 依建造目的分(銷售用/委託建造/屋主自建)
	興建到完工 (統計單位:月)	2 單元以上住宅 依建築單元數分(2-4 單元/5-9 單元/ 10-19 單元/20 以上)

3. 調查應用

- (1) 用於產置兩個普查局 13 個重要經濟指標：新建住宅指標及新建住宅銷售指標。
- (2) 建築工業的成長通常發生在商業週期的初始階段，因此建造執照數量被用於產置世界大型企業聯合會(Conference Board)美國的領先指標。

- (3) 購買新建住宅通常意味著家俱類消費，草坪花園供給消費，家電產品消費等，因此開工報告也被使用於其他消費者為基礎的指標產置上。

(六) 公寓市場吸收調查

1. 調查內容

市場吸收調查，衡量私有、且沒有接受補貼、且未配備家俱之公寓住宅，完工後租售歷時(市場吸收)情形。由美國 HUD 主辦，使用普查局的住宅興建調查作為它的抽樣基礎。抽樣對象為包含五個或多個住宅單位的建物，每月進行抽樣。首次調查開始於建物完工後三個月。調查內容包含設施，租金開價或欲售價格、建物住宅單位數量，住宅類型及離開了市場的住宅單位數量(被吸收)。

調查季報(全國及區域)，包含基礎表單，在網上發布(三月、六月、九月、十二月第一週)。部份都會區的市場吸收率也同時上網發布。除季報外，另有兩份年報：一份提供年度市場吸收情形統計，於次年四月第一週發布；另一份提供以季為基礎的公寓屬性統計，於次年七月第一週發布。

表17 市場吸收調查內容

調查類別	調查項目	調查對象	調查頻率/方式
建物屬性	建物單元數 建物總樓層 是否有電梯 建物類型(租賃大樓/合作公寓/獨立公寓/社會住宅) 是否接受政府補貼 商用比例 保留作為過渡使用單元數	大樓經理 租售經紀人 屋主/建造人	
租金	租金包含項目(電/瓦斯/暖氣/熱水/空調/冰箱/洗碗機/泳池/路邊停車) 租金外支出項目(電/瓦斯/暖氣/熱水/空調/冰箱/洗碗機/泳池/路邊停車) 不包含項目(電/瓦斯/暖氣/熱水/空調/冰箱/		

調查類別	調查項目	調查對象	調查頻率/方式
	洗碗機/泳池/路邊停車) 是否含家俱 依臥房數租金開價級距交叉(調查單元數)		
售價	依臥房數開價級距交叉(調查單元數)		
建物老人 使用目的	是否年齡限制 是否提供用餐，交通與管家服務 是否協助處理財務，使用電話 或購物 是否提供私人照顧(吃飯/穿衣/行動/洗澡/ 如廁等)		

2. 調查結果統計

統計類別	統計項目	統計細項
租賃大樓	市場吸收率 (統計單位：住宅單元數/比例)	完工總數 3個月內租出 6個月內租出 9個月內租出 12個月內租出
	租金開價	依租金開價級距分 中位開價租金 依臥房數與租金級距交叉分
	完工租賃單元 (統計單位：住宅單元數/比例)	依臥房數分
	區域租賃資訊 (統計單位：住宅單元數/比例、美元)	完工單元數 3個月內租出 中位開價租金
銷售大樓 (合作公寓/ 獨立公寓)	市場吸收率 (統計單位：住宅單元數/比例)	完工總數 3個月內售出 6個月內售出 9個月內售出 12個月內售出
	開價	完工單元數 依售價級距分 中位開價 3個月內售出
	區域銷售資訊 (統計單位：住宅單元數/比例、美元)	完工單元數 3個月內售出 中位開價
租售大樓	綜合統計資訊 (統計單位：住宅單元數/比例)	完工單元數 附家俱之租賃住宅

統計類別	統計項目	統計細項
		不附家俱之租賃住宅 合作公寓/獨立公寓 補貼/稅收優惠住宅 其他 2 單元住宅

3. 調查應用

- (1) 反映市場狀況，市場需求。
- (2) 判斷買方或賣方市場的重要依據，影響租金或售價定價策略。
- (3) 評估總體經濟對租售市場影響。

三、 主要調查比較

以下總結參考美國公共資訊辦公室網站資料，並經本案補充整理。

(一) 前述調查要點總結

1. 十年普查(Decennial Census)

關鍵事實：提供最小空間層級之統計資訊，但議題有限。

- ◆ 每十年調查一次，最小空間層級至街區
- ◆ 2010 年調查住宅有人居住或空置，自有或租賃
- ◆ 發布居住使用狀況，自有率及空置類型
- ◆ 普查始於 1940，2010 年前有關住宅資訊由長卷收集獲得，現在改由美國社區調查進行收集。

2. 美國社區調查(American Community Survey)

關鍵事實：全國範圍的調查，每年提供給社區可靠與及時的住宅資訊。

- ◆ 單年度統計資訊提供區域：人口 65,000 以上地區，包含郡、市、議會區、州及全國
- ◆ 年度合併統計資訊提供區域：3 年合併—人口 20,000 以上地區；5 年合併之資訊可統計至普查區及街區
- ◆ 代替十年普查長卷
- ◆ 每年調查 3 百萬個地址
- ◆ 調查屋齡、建物類型、房間數、設施提供、供暖能源、擁車情形、居住支出、房屋權屬、房價及貸款資訊
- ◆ 2009 資料於 2010 年 9 月發布，5 年資料(2005-2009)於 2010 年 12 月發布，3 年資料(2007-2009)於 2011 年 1 月發布

3. 美國居住調查(American Housing Survey)

關鍵事實：美國規模最大的、定期的抽樣調查，最全面的住宅資訊來源。事實上為兩個調查：全國調查及都會區調查。

(1) 美國居住調查—全國

- ◆ 統計資訊提供區域：全國及區域
- ◆ 兩年發布一次(奇數年)
- ◆ 2009 年抽樣調查 60,000 個樣本
- ◆ 調查重點為住宅存量的規模、組成及屬性。除標準資訊，例如居住費用外，居住調查還包含特殊議題，如水管洩漏、建物外觀狀況、鄰里質量、是否提供空調等。此外，還調查被訪問者的主觀意見，如對住家及鄰里的滿意度等。
- ◆ 調查始於 1973，為年調查；1981 年後改為雙年調查

(2) 美國居住調查—都會區

- ◆ 統計資訊提供區域：特定都會區及每個都會區下屬之 3 個次地區，次地區可能為主要城市或郡
- ◆ 資訊斷續發布。1974-1996，輪流調查 47 個都會區；1998-2004，每兩年調查一次(偶數年)；2007 後，隨全國調查一起進行(補充樣本)
- ◆ 每個地區抽樣 2,500 個樣本
- ◆ 全國與都會區調查收集同類資料

4. 人口現況調查 / 空屋調查 (Current Population Survey/Housing Vacancy Survey)

關鍵事實：調查租賃及自有住宅的空屋率，空置住宅的屬性

- ◆ 為普查局 13 個主要經濟指標之一
- ◆ 租賃及自有住宅的空屋率統計區域：全國、區域、州及 75 個都會區。多戶式住宅空屋率統計區域：全國。
- ◆ 大約調查 75,000 個住宅單位，61,200 有人居住，可進行訪問；10,800 個為空置住宅，其中一半可進行空屋調查(人口調查的補充調查)
- ◆ 1956 年起空屋率為全國性季統計，1965 起全國住宅存量推估為季、年統計，1986 年後年統計至州及都會區

5. 住宅興建調查(Survey of Construction)

關鍵事實：調查統計三個主要面向：新建住宅數量、新建住宅銷售及新建住宅屬性

(1) 新建住宅調查(New Residential Construction)

關鍵事實：資料涵蓋建造執照核發、開工、完工，以及已發建照但未開工和正在營建中的住宅。為普查局 13 個主要經濟指標之一。

A. 建造執照：統計一段時間內核發之新建私有住宅建造執照數量，為反映住宅產業的一個經濟領先指標。

- ◆ 每月抽樣 9,000 個地方建造執照核發處，每年抽樣 11,000 個，進行建造執照問卷調查
- ◆ 統計資訊提供區域：全國、區域、州、都會區、郡及建照管轄區
- ◆ 初步全國及區域調查結果於每月 12 日發布，修改版及州、都會區、郡資料於每月 18 日發布，年資料於次年 5 月發布
- ◆ 始於 1960，只統計全國及區域資料，1996 後推廣至州、都會區、郡及建照管轄區

B. 開工數：統計一段時間內開工之新建私有住宅數量，為反映住宅產業的一個經濟領先指標。

- ◆ 統計資訊提供區域：全國、區域
- ◆ 全國及區域調查結果於每月 12 日發布
- ◆ 通過建造問卷收集資料，全國統計單家庭及多戶式住宅，區域僅統計單家庭住宅
- ◆ 始於 1959

C. 完工數：統計一段時間內完工之新建私有住宅數量，為反映住宅產業的一個經濟領先指標。

- ◆ 統計資訊提供區域：全國、區域
- ◆ 全國及區域調查結果於每月 12 日發布

- ◆ 通過建造問卷收集資料，全國統計單家庭及多戶式住宅，區域僅統計單家庭住宅
- ◆ 始於 1968

(2) 新建住宅銷售

關鍵事實：統計一段時間內新建私有單家庭住宅銷售數量，為反映住宅產業的一個經濟領先指標。

- ◆ 為普查局 13 個主要經濟指標之一。
- ◆ 統計資訊提供區域：全國、區域
- ◆ 全國及區域調查結果於每月 17 日發布
- ◆ 調查統計分月統計，季統計及年統計
- ◆ 通過建造問卷收集資料，統計內容包含新建單家庭住宅銷售數量及待售數量，中位及平均售出價格
- ◆ 計算興建中住宅月開價指數、季售出價格指數
- ◆ 始於 1963

(3) 新建住宅屬性

關鍵事實：統計新建私有住宅的屬性

- ◆ 全國及區域調查結果為年統計，部分資料也有季統計
- ◆ 次年 6 月第一個工作日發布
- ◆ 通過建造問卷收集資料，統計內容包含面積，臥房/衛浴數，供暖能源等屬性。針對完工及售出之單家庭住宅，完工之多戶式住宅單元及大樓，及委託建造住宅分別統計。
- ◆ 某些資訊始於 1963，大部分資訊可回溯至 1999

6. 公寓市場吸收調查

關鍵事實：調查 5 單位以上私有公寓住宅的出租及銷售狀況

- ◆ 統計資訊提供區域：全國、區域
- ◆ 主要調查租售歷時及數量，也統計歷時短之住宅單元及大樓屬性，也統計設施，租金開價或欲售價格、建物住宅單位總量，住宅類型及離開了市場的住宅單位數量(被吸收)
- ◆ 三月、六月、九月、十二月第一週發布季報；另有兩份年報：一份提供年度市場吸收情形統計，於次年四月第一週發布；另一份提供以季為基礎的公寓屬性統計，於次年七月第一週發布。
- ◆ 年報始於 1971，季報始於 1975

(二) 相同數據不同調查之比較

某些重要住宅統計數據如住宅自有率、空屋率在美國社區調查(American Community Survey, 簡稱 ACS)、人口現況調查/空屋調查(Current Population Survey/Housing Vacancy Survey, 簡稱 CPS/HVS)及美國居住調查(American Housing Survey, 簡稱 AHS)都有涵蓋。另外，也有利用美國郵政系統進行空置房屋的統計調查。但幾種調查在目的、性質、範圍、方法上可能存在差異，比較如下表：

表18 住宅自有及空置資訊不同調查方法之比較

	美國社區調查(ACS)	人口現況/空屋調查(CPS/HVS)	美國居住調查(AHS)	美國郵政系統(USPS)
主要調查目的	替代 10 年普查長卷，以年度調查(或多年平均)來推估不同地區及人口次群體之社會、經濟及居住特性。	提供全國社會經濟及人口推估，並針對區域或人口次群體進行特定屬性推估。 提供及時的(每季)住宅自有率、自住住宅空屋率及租賃住宅空屋率。	提供美國住宅總量、組成及狀態現況，及存量在時間上的變化。 收集 HUD 評估及發展聯邦住宅計畫所需要之資訊。	作為 ACS，CPS/HVS，AHS 的空屋資訊補充。 為郵政局內部管理資料，預期目的為投遞交付郵件，用以推估空屋是對其再利用。
地理統計範圍	全國、州、郡、及人口 65,000 以上地區進行年度統計。最小統計區如：普查區/街區，則用多年平均的方式處理。	全國、區域、州及 75 個都會區(人口 600,000 以上)	全國、區域、州、47 個選定都會區及其所屬市或郡(人口 100,000 以上)	全國郵政服務可達地區，最小統計區可達普查區/街區
樣本數量	試行期(2000-2004)調查 80 萬個地址，2005 年後每年調查 3 百萬個地址。每月調查收集 1/12 樣本。	每月調查 71,000 個地址。每個住宅單位保留在樣本中連續 4 個月，再離開樣本 8 個月，再回到樣本中 4 個月，然後永久離開樣本。	奇數年調查 56,000 個地址。 全國調查為縱向調查—從 1985 年起，隔一年調查同一個住宅單位。 都會區調查也是縱向調查，每個都會區調查 4,500 個地址，偶數年每年調查 13-14 個區域，6 年一輪。	所有存在郵遞地址的房屋。
資料收集方法	採郵寄問卷、電訪及面訪。大約一半樣本為郵寄回覆。資料收集第三個月(第一次面訪)，1/3 未回覆樣本進行面訪。 ACS 是強制型調查。	採電訪及面訪。電訪未獲回覆之樣本，全部進行面訪。 CPS/HVS 是自願型調查。	採電訪及面訪。 AHS 是自願型調查。	通過郵差填報
居住狀態	調查當時居住在該地址，且隨後兩個月將繼續居住於該處之人。不管此人是否有其他常住地址。	認為該處為其常住地址之人(一年中最多時間居住於該處)。如果受訪者有 2 個或以上住處，訪員必須判斷該處是否為受訪者常住地址，即一年中	與 CPS/HVS 同。	空置(vacant)指至少連續 90 天無人居住，且現在不再接收郵件。 無法統計(No-Stat)包含拆建，正在興建中與廢棄房屋等。

	美國社區調查(ACS)	人口現況/空屋調查(CPS/HVS)	美國居住調查(AHS)	美國郵政系統(USPS)
		最多時間居住於該處。		
人口範圍	2006年前,家戶定義包含平民及軍中人口,不含群居式人口(監獄、安養院、學生宿舍)。2006年後,群居式人口才納入調查。以調查當年7月1日人口為準。	調查家戶包含平民家戶、軍人家戶(至少一人為平民)及宿舍人口。不包含軍營、監獄、安養院 以推估當月住宅單位數量為準。	包含有人居住住宅、空置住宅及住宅單位中之居住者。群居式人口不在調查範圍內。 以調查當年7月1日住宅單位數量為準。	N/A
時間範圍	調查每月進行,住宅單位權屬以首訪日紀錄為準;幾乎所有空置住宅都在資料收集第三月才開始調查。	調查每月進行,通常在每月19日收集住宅權屬及空屋資訊。	調查在4月至9月間進行,住宅權屬及空屋資訊以首訪日紀錄為主。	常年進行
問題的長度及細節	住宅權屬依貸款自有、無貸款自有、租賃及不需付房租居住。 空置狀態分待租、待售、已租但空置、已售但空置、度假屋、遷移性勞工及其他。 已租但空置、已售但空置可用來計算租賃住宅空屋率及自有住宅空屋率。	合併貸款自有、無貸款自有為住宅自有。租賃者類別同ACS。 空置住宅資訊同ACS。	同CPS/HVS。	統計住宅空置率/量、商業空置率/量空置時間長短。 無法統計空置狀態,亦無法區分房屋權屬情形

資料來源：美國 Census 網站，

第五章 國內住宅資訊現況

第一節 網站功能架構

一、網站概況

為進行國內外住宅資訊相關網站功能之比較與分析，本案彙整內政部營建署「住宅 e 化網」、「不動產價格 e 點通」、「住宅資訊統計網」及「住宅 e-Map」功能架構，比較四網站提供之功能。

二、網站功能分析

(一) 住宅 e 化網

住宅 e 化網定位為全國住宅資訊入口網，收錄四大公務資料庫，包括戶役政、全國建築管理、地政以及房屋稅籍資料庫等，並產製、發布住宅及不動產相關統計資訊。

此外，住宅 e 化網尚收錄政策法規、研究報告、住宅補貼、政府住宅相關政策資訊、縣市政府住宅資訊、國內外相關網站連結等內容，讓使用者快速且詳盡瞭解住宅相關資訊。

表19 住宅 e 化網系統功能項目

項次	網站功能項目	項次	子功能	功能描述
1	首頁	1-1	熱門焦點	將政府目前所推行之政策，以動態頁面變換，藉以宣導政府政策。
		1-2	新聞公告	以活頁式公告看版方式設計，並提供最新公告、政府新聞稿、最新研究報告、發佈預告。
		1-3	居住知識百科看板	以旋轉圖示呈現，提供居住知識百科各分類大項。
		1-4	關鍵字查詢	提供站內關鍵字查詢。
		1-5	重要統計資訊看板	全國住宅統計資訊、住宅需求動向最新信心分數、房地產景氣最新動向指標、都市地價指數最新變動。
		1-6	重要連結	提供住宅統計資訊網、不動產價

項次	網站功能項目	項次	子功能	功能描述
				格 e 點通、不動產交易服務網(e-house)、國宅待售專區以及法拍屋市場資訊等相關網站連結。
2	政府機關資訊	2-1	住宅需求動向調查	提供住宅需求動向調查、房地產景氣動向調查及都市地價指數等資訊之詳細說明、歷史資料及趨勢圖。
		2-2	房地產景氣動向調查	
		2-3	都市地價指數	
3	統計資訊查詢	3-1	全國縣市統計資訊	提供縣市及鄉鎮住宅及不動產相關統計整合查詢。
		3-2	鄉鎮市區統計資訊	
4	縣市資訊	4-1	不動產業務資訊	依縣市別提供住宅及不動產管理機關權責業務及民眾申辦須知。
		4-2	住宅及不動產資訊網	增加中央政府補助地方政府建置之住宅及不動產網站連結。
5	住宅政策	5-1	整體住宅政策	政策分類包含整體住宅政策、住宅資訊、住宅補貼、居住品質等。針對政策沿革、現況及成效做一說明。
			住宅補貼	
			居住品質	
5-2	國民住宅	將國民住宅政策之沿革及實施現況作一說明。		
6	不動產法規	6-1	國內法規	彙整住宅及不動產相關法規相關法規連結，供使用者查詢。
		6-2	國外法規	提供國外法規檔案供使用者查詢、下載、使用。
7	研究報告	政府及學術研究查詢功能		收集、彙整住宅及不動產相關研究報告，供使用者查詢、參考、下載。
8	住宅補貼	住宅補貼資訊		提供各項住宅補貼資訊。
9	不動產價格資訊			提供不動產價格 e 點通(etp.cpami.gov.tw)網站連結。
10	住宅統計資訊			提供住宅資訊統計網(housing.cpami.gov.tw)網站連結。
11	住宅論壇			提供專家學者就住宅及不動產相關議題評論文章。
12	輻射屋查詢			連結行政院原子能委員會輻射屋查詢網頁。
13	居住知識百科	13-1	不動產市場	以網路共筆方式介紹不動產市場的基本概念。
		13-2	不動產金融	以網路共筆方式介紹不動產金融相關知識。
		13-3	住宅政策	以網路共筆方式介紹政府的住宅政策。
		13-4	裝修與居住品質	以網路共筆方式介紹居住與裝修

項次	網站功能項目	項次	子功能	功能描述
				相關知識。
		13-5	買賣交易知識	以網路共筆方式介紹買賣交易相關知識。
14	本網介紹	14-1	本站源起	本案之源起、依據
		14-2	主管機關介紹	介紹主管機關
		14-3	資料來源與更新頻率	資料範疇、來源與更新方式
		14-4	網站導覽	網站地圖
		14-5	常見問題	提供即時與常見問與答
15	網站連結	15-1	國內連結	提供國內有關住宅及不動產相關網站連結。
		15-2	國外連結	提供國外有關住宅及不動產相關網站連結。

資料來源：住宅 e 化網

(二) 不動產價格 e 點通

不動產價格 e 點通收錄公私部門各種價格資訊，如財團法人金融聯合徵信中心契約價格、法拍價格及租金等統計資訊，地政司交易價格簡訊、司法院拍定價格、國產局標售明細資訊及財團法人金融聯合徵信中心之契約單價散佈圖等。

不動產價格 e 點並將蒐集成果轉化為不同次市場統計表單，有助於各縣市甚至於各鄉鎮市區價格行情掌握，而契約價格最小統計單位至路段，縮小地理統計範圍。

表20 不動產價格 e 點通系統功能項目

項次	網站功能項目	項次	子功能	功能描述
1	首頁	1-1	即時訊息	讓網站使用者得知網站最新收錄的資料內涵
		1-2	房市看板	統整不同領域指數，供市場、政策分析用
		1-3	交易揭露	公告上市櫃公司重大不動產交易事件、價格
		1-4	價格專區	提供查詢全國各地之買賣契約價格統計資訊、單價散佈圖、中古屋、標售及法拍價格
		1-5	問與答	操作說明與網站性質之問答
		1-6	連絡我們	置放聯絡網址，作為使用者聯繫方

項次	網站功能項目	項次	子功能	功能描述
				式
		1-7	關於我們	網站基本介紹、說明網站建置源起
2		價格連結網		以不動產種類與價格種類進行狀況圖區分，提供各公告交易價格相關訊息網站和資料庫
3	統計表單	3-1	整合查詢	根據表單規劃與測試成果會議成果，開發定期產製表單程式
4	價格資訊	4-1	價格資料查詢	供公部門相關單位與一般民眾提供各資料庫成交價格資料明細 此功能尚包含歷史上市櫃公司重大不動產交易事件、價格資訊查詢
5	標售平臺	5-1	地方政府標售成果	各地方政府財政局處、地政局處公告標售結果資訊，供外界作統一查詢，未建立網站之地方政府可以此網頁作對外平臺
		5-2	地方政府標售資訊	各地方政府財政局處、地政局處公告標售資訊，供外界作統一查詢，未建立網站之地方政府可以此網頁作對外平臺
		5-3	國有財產局連結	以連結形式供外界查詢國有財產局公告標售內容
		5-4	標售成果統計	以地方政府與國有財產局已標售資料做年度統計資訊
6	價格指標	6-1	不動產價格指標查詢	提供市場上定期公告之指數資訊，如地價指數、新屋預售屋指數、租金指數等
7	國際市場展望	7-1	交易價格蒐集機制	根據本案國外研究蒐集成果作簡介蒐集目前國際各國已公開之指數資訊，作為與國際接軌之參考
		7-2	國際房價指數	
8	法規查詢	8-1	價格法規	提供價格相關法規樹狀圖，供連結查詢
9	研究報告	9-1	研究報告	依報告類別、出版年月等排列出相關政府出版品、研究成果
10	五都答客問	10-1	五都答客問	設想各種民眾可能產生的疑問，以五都為區域範圍提供解答，並指引民眾查詢位置。
11	會員登入	11-1	標售資料上傳	考量各地方財政、地政單位辦理標售業務時，無統一格式與公告平臺，可以此填報上傳平臺作為公告作業模組。

資料來源：不動產價格 e 點通

(三) 住宅資訊統計網

住宅統計資訊網彙整公私部門住宅需求、住宅供給、住宅市場、住宅金融、住宅補貼等面向之住宅統計資訊，並提供歷史資料庫供各界查詢。此外，亦提供銀行、壽險機購房貸商品資訊查詢服務及政府辦理之各項優惠住宅貸款資訊。

表21 住宅資訊統計網系統功能項目

主功能	次功能
一、季報資訊查詢	當季季報查詢
	歷史資料查詢
	住宅資訊整合查詢
二、動態訊息	住宅需求動向調查
	房地產景氣動向調查
三、國內網站連結	住宅相關資訊網站
	住宅相關政府機關
	住宅相關業者公會
	住宅相關學術團體
四、國外住宅相關資訊	國際不動產價格指數
	國際不動產證券化指數
五、問與答	季報總體
	住宅需求
	住宅供給
	住宅市場
	住宅金融
六、系統使用資訊查詢	線上操作手冊
	通知系統管理員
七、線上填報	線上填報

資料來源：住宅資訊統計網

(四) 住宅 e-Map

住宅 e-Map 為結合地理資訊系統空間化資訊產製以及空間分析應用，並配合住宅資訊透明化，廣納住宅相關資訊用以建立住宅空間資訊，發揮住宅空間特性之效用，以協助各級政府進行住宅相關政策規劃所建置之網站。住宅 e-Map 主要藉由住宅 e 化網、不動產價格 e 點通、住宅資訊統計網及其他營建署產製統計資料進行圖形化呈現。

三、綜合比較

住宅 e 化網、不動產價格 e 點通、住宅資訊統計網以及住宅 e-Map 因建置網站目的不同，提供網站功能內容亦有所差異，因此就四大網站功能進行彙整，以瞭解國內住宅相關網站功能。四大網站彙整後提供功能項目如下表所示，主要功能分為住宅及不動產相關資料庫收錄、政策宣導、知識推廣、調查報告、討論空間與網站連結等。

表22 四大網站功能彙整表

分類	功能	住宅 e 化網	不動產價格 e 點通	住宅統計資訊網	住宅 e-Map
住宅及不動產相關資料庫	統計資訊	○	○	○	○
	價格資訊	×	○	×	×
	價格指標(國內外)	○	○	×	×
	房貸商品查詢	×	×	○	×
縣市資訊	不動產業務資訊	○	×	×	×
	住宅及不動產資訊網	○	×	×	×
政策宣導	住宅政策	○	×	×	×
知識推廣	不動產法規	○	○	×	×
	居住知識百科	○	×	×	×
調查、報告	政府機關調查、報告	○	○	○	×
	民間研究報告	○	○	×	×
討論空間	住宅論壇	○	×	×	×
網站連結	相關網站連結	○	○	×	×

第二節 住宅相關統計報告與資料庫

一、資料庫概況

本專案整理內政部統計處「內政統計月報/年報」、內政部營建署「住宅資訊統計季報/年報」(住宅資訊統計網)、內政部營建署「住宅e化網」及「不動產價格e點通」中與住宅資訊相關之資訊項目及內容，供後續與國外資料庫比較之基礎。

二、資料庫分析

(一) 資料庫內容

1. 內政統計月報/年報

內政統計月報/年報包含民政、戶政、社會、地政、警政及營建等多類統計表單，本案僅列出與住宅資訊相關之資訊。

表23 內政統計月報/年報資料庫內容

	內政統計月報	內政統計年報
戶政	1.1-土地面積、村里鄰、戶數暨現住人口數	-
	1.2-現住人口出生、死亡、結婚、離婚登記	-
	1.3-現住人口遷入、遷出登記	-
	1.4-現住原住民人口數	-
	1.5-現住人口按三段、六歲年齡組分	-
	1.6-現住人口按五歲年齡組分	01.人口年齡分配
	1.7-鄉鎮市區人口及按都會區統計	-
	1.8-現住原住民人口按五歲年齡組分	-
	1.11-歷年單齡人口數	-
	各月各市鄉鎮區戶口數-戶政司戶籍人口月報表八	-
-	12.村里鄰戶數人口數按戶別分	
-	15.原住民戶口數按戶別分	
社會	3.1-低收入戶戶數及人數(鄉鎮市區)	-
	3.5-身心障礙者人數-障礙、縣市及年齡別(鄉鎮市區)	18.身心障礙人數按年齡或等級與男女
	-	13.獨居老人人數及服務概況

	內政統計月報	內政統計年報
	-	19.身心障礙人數按成因分
	-	24.遊民處理人數
	-	26.特殊境遇家庭符合款項
	-	27.特殊境遇家庭概況
地政	4.1-辦理土地登記及標示變更登記	-
	4.2-辦理土地所有權登記	-
	4.3-辦理土地他項權利登記	-
	4.4-辦理建物登記及標示變更登記	-
	4.5-辦理建物所有權登記	-
	4.6-辦理建物他項權利登記	-
	4.8-都市地價指數	-
營建	8.1-核發建築物建造執照按用途別分	-
	8.2-核發建築物建造執照按構造別分	-
	8.3-核發建築物拆除執照按用途別分	-
	8.4-核發建築物使用執照按用途別分	-
	8.5-核發建築物使用執照按構造別分	-
	8.6-核發建築物使用執照按高度別分	-
	8.7-核發建築物使用執照按層數別分	-
	8.8-核發建築物使用執照按使用分區別分	-
	建築物開工統計-營建統計資料	-
	-	07.國民住宅興建
	-	08.政府輔助貸款購宅

註：-表示無相關表單

2. 住宅資訊統計季報/年報(住宅資訊統計網)

住宅資訊統計網將住宅相關統計資訊分為五類，包含住宅需求、住宅供給、住宅市場、住宅金融與住宅補貼相關統計表單，

表24 住宅資訊統計網資料庫內容

	住宅資訊統計季報	住宅資訊統計年報
住宅需求	表 1-1-1 家戶數與平均戶量季報表	表 1-1-1 家戶數與平均戶量年報表
	表 1-1-2 弱勢家庭數季報表	表 1-1-2 弱勢家庭數年報表
	表 1-1-3 人口數量變動季報表	表 1-1-3 人口數量變動年報表
	-	表 1-1-4 家戶結構年報表
	-	表 1-2-1 家庭所得年報表
	-	表 1-2-2 住宅權屬年報表
住宅	表 2-1-1 住宅存量季報表	表 2-1-1 住宅存量年報表

	住宅資訊統計季報	住宅資訊統計年報
供給	表 2-1-2a 住宅流量季報表-建造執照	表 2-1-2 住宅流量年報表
	表 2-1-2b 住宅流量季報表-使用執照	-
	表 2-1-2c 住宅流量季報表-拆除執照	-
	-	表 2-1-3 住宅居住水準狀況年報表
	-	表 2-2-1 各機關管理住宅用地年度報表
	-	表 2-2-2 公有非公用住宅用地年報表
	-	表 2-2-3 都市地價指數年報表
住宅市場	表 3-1-1 房地產市場景氣指標季報表	表 3-1-1 房地產市場景氣指標年報表
	表 3-1-2 住宅市場房價趨勢分數季報表	表 3-1-2 住宅市場房價趨勢分數年報表
	表 3-1-3 法院拍定成屋價位季報表	表 3-1-3 法院拍定成屋價位年報表
	表 3-1-4 建物所有權登記季報表	表 3-1-4 建物所有權登記年報表
	表 3-1-5 房地產交易課稅情形季報表	表 3-1-5 房地產交易課稅情形年報表
住宅金融	表 4-1-1 建築貸款餘額季報表	表 4-1-1 建築貸款餘額年報表
	表 4-1-2 購置住宅貸款餘額季報表	表 4-1-2 購置住宅貸款餘額年報表
	表 4-1-3 購置住宅貸款利率季報表	-
	表 4-2-1 購置住宅貸款違約狀況季報表	表 4-2-1 購置住宅貸款違約狀況年報表
	表 4-3-1 住宅建築貸款餘額季報表	表 4-3-1 住宅建築貸款餘額季報表
住宅補貼	表 5-1-1 整合住宅補貼資源實施方案補貼戶數季報表	-
	表 5-1-2 青年安心成家方案補貼戶數季報表	-
	-	表 5-3-1 購置住宅貸款利息補貼申請狀況年報表
	-	表 5-3-2 修繕住宅貸款利息補貼申請狀況年報表
	-	表 5-3-3 租金補貼申請狀況年報表
	-	表 5-3-4 購置住宅貸款利息補貼統計年報表
	-	表 5-3-5 修繕住宅貸款利息補貼統計年報表
	-	表 5-3-6 租金補貼統計年報表
-	住宅補貼辦理情形—依身份別	

註：-表示無相關表單

3. 住宅 e 化網

(1) 全國資料

全國資料提供縣市與鄉鎮市區的統計資訊查詢，包括住宅需求、住宅供給、住宅流量、住宅市場、建物存量及建物流量等類別之統計表單。

表25 住宅 e 化網全國資料之資料庫內容

類別	資料庫表單項目
住宅需求	設有戶籍宅數
	總家戶數
	設有戶籍住宅之平均人口數
	設有戶籍住宅之平均戶數
住宅供給	房屋稅籍住宅類數量
	住宅平均屋齡
	住宅平均面積
住宅流量	建造(使用)執照總宅數
	建造(使用)執照總樓地板面積
住宅市場	住宅買賣移轉筆數
	住宅買賣移轉平均屋齡
	住宅買賣移轉平均面積
	住宅拍賣移轉筆數
	住宅拍賣移轉平均面積
建物存量	建物存量總數
	非住宅宅數
建物流量	建物開工件數(總樓地板面積)
	建物開工總宅數
	建物竣工工件數
	建物竣工總宅數
	建物竣工總樓地板面積
	建物展期開工件數
	建物展期開工總宅數
	建物展期開工總樓地板面積

(2) 分項資料

分項資料以全國資料為基礎，細分部份統計表單的屬性，提供使用者更詳細且多元的統計資訊，可依使用者需求

觀察各類別之住宅統計資訊。

表26 住宅 e 化網分項資料之資料庫內容

類別	資料庫表單項目
住宅需求	設有戶籍宅數依宅內人口數區分
	設有戶籍宅數依宅內戶數區分
	家戶數依戶長年齡區分
	家戶數依老年人口數區分
	僅老年人口居住宅數依老年人口數區分
	戶長數依戶長婚姻狀況區分
住宅供給	房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分
	房屋稅籍住宅類數量依面積區分
	房屋稅籍住宅類數量依構造區分
	房屋稅籍住宅類數量依總樓層區分
	建造(使用)執照宅數(總樓地板面積)依構造區分
	建造(使用)執照宅數(總樓地板面積)依總樓層區分
住宅市場	買賣移轉筆數依屋齡區分
	買賣移轉筆數依面積區分
	買賣移轉筆數依構造區分
	買賣移轉筆數依總樓層區分
	拍賣移轉筆數依面積區分
	住宅移轉筆數依移轉原因區分

4. 不動產價格 e 點通

不動產價格 e 點通提供三類價格資訊，包含價格相關統計表單、價格資訊(明細資料)及價格相關指標。

表27 不動產價格 e 點通資料庫內容

類型	項目	
統計表單	買賣契約單價	不分建物類別
		公寓
		別墅
		套房
		透天厝
		電梯大廈
		樓中樓
	買賣契約總價	不分建物類別
		公寓
		別墅
		套房

類型	項目	
		透天厝
		電梯大廈
		樓中樓
	法拍市場價格	房地拍定總件數
		房地拍定總金額
		房地平均拍定價格
		土地拍定總件數
		土地拍定總金額
	租金平均單價	分租雅房
		套房
		獨立套房
		住家
價格資訊(明細)	買賣契約單價散佈圖及區段價格	
	中古屋交易價格(地政司交易價格簡訊)	
	標售價格	
	法拍屋拍定價格	
	金拍屋拍定價格	
價格指標	預售屋新屋可能成交價指數	
	房價綜合趨勢分數	
	租金指數	
	房價所得比	

5. 住宅相關資料庫提供項目

彙整內政統計月報/年報、住宅資訊統計網、住宅 e 化網及不動產價格 e 點通提供之住宅資料庫內容如下，以統計資訊佔大多數，並包含多元的統計內容。另外，不動產價格 e 點通尚彙整了價格相關的明細資料，包含聯徵中心提供之買賣契約單價散佈圖及區段價格、地政司交易價格簡訊、國產局標售價格、司法院法拍屋拍定價格及臺灣金融資產服務公司拍賣之金拍屋拍定價格資料庫。

(1) 全國統計資料

表28 全國統計資料之資料庫內容

資料庫表單名稱			目前統計範圍/頻率			資料來源	
			縣市	鄉鎮市區	頻率		
人口 家戶	家戶結構	設有戶籍宅數	○	○	季	住宅e化網	
		總家戶數	○	○	季	住宅e化網	
		設有戶籍住宅之平均人口數	○	○	季	住宅e化網	
		設有戶籍住宅之平均戶數	○	○	季	住宅e化網	
		戶量	○	×	季	住宅資訊統計網	
		土地面積、村里鄰、戶數暨現住人口數	○	×	月	內政統計月報	
		各月各市鄉鎮區戶口數	○	○	季	住宅e化網	
	人口數量 變動	人口數	○	×	季	住宅資訊統計網	
		出生人數	○	×	季	住宅資訊統計網	
		死亡人數	○	×	季	住宅資訊統計網	
		遷入人數	○	×	季	住宅資訊統計網	
		遷出人數	○	×	季	住宅資訊統計網	
		現住人口出生、死亡、結婚、離婚登記	○	×	月	內政統計月報	
		現住人口遷入、遷出登記	○	×	月	內政統計月報	
	弱勢家庭	鄉鎮市區人口及按都會區統計	○	○	年	內政統計月報	
		列冊低收入戶數	○	×	季	住宅資訊統計網	
		低收入戶戶數及人數(鄉鎮市區)	○	○	季	內政統計月報	
		身心障礙者人數	○	×	季	住宅資訊統計網	
		身心障礙者人數-障礙、縣市及年齡別(鄉鎮市區)	○	○	季	內政統計月報	
		列冊獨居老人人數	○	×	半年	住宅資訊統計網	
		原住民家戶戶數	○	×	年	住宅資訊統計網	
		現住原住民人口數	○	×	月	內政統計月報	
		遊民處理人數	○	×	年	內政統計年報	
		特殊境遇家庭符合款項	○	×	年	內政統計年報	
	特殊境遇家庭概況	○	×	年	內政統計年報		
	供給	建物總量	建物總量	○	○	季	住宅e化網
			非住宅宅數	○	○	季	住宅e化網
		住宅存量	房屋稅籍住宅類數量	○	○	季	住宅e化網
			住宅存量	○	×	季	住宅e化網
			住宅平均屋齡	○	○	季	住宅e化網
			住宅平均面積	○	○	季	住宅e化網

資料庫表單名稱		目前統計範圍/頻率			資料來源		
		縣市	鄉鎮市區	頻率			
建物流量	建物開工	建物開工件數	○	○	季	住宅e化網	
		建物開工總宅數	○	○	季	住宅e化網	
		建物開工總樓地板面積	○	○	季	住宅e化網	
		建物竣工件數	○	○	季	住宅e化網	
		建物竣工總宅數	○	○	季	住宅e化網	
		建物竣工總樓地板面積	○	○	季	住宅e化網	
		建物展期開工件數	○	○	季	住宅e化網	
		建物展期開工總宅數	○	○	季	住宅e化網	
		建物展期開工總樓地板面積	○	○	季	住宅e化網	
	住宅流量	建造執照	建造執照總宅數	○	○	季	住宅e化網
			建造執照總樓地板面積	○	○	季	住宅e化網
			使用執照總宅數	○	○	季	住宅e化網
			使用執照總樓地板面積	○	○	季	住宅e化網
住宅價格	住宅買賣	住宅買賣契約價格平均單價	○	○	季	不動產價格e點通	
		住宅買賣契約價格總價	○	○	季	不動產價格e點通	
	住宅拍賣	法院拍定成屋平均每坪價格	○	○	季	不動產價格e點通	
	租金單價	分租雅房	分租雅房租金平均單價	○	○	季	不動產價格e點通
			套房租金平均單價	○	○	季	不動產價格e點通
			獨立套房租金平均單價	○	○	季	不動產價格e點通
			住房租金平均單價	○	○	季	不動產價格e點通
	交易課稅	建物登記	辦理建物登記及標示變更登記	○	×	月	內政統計月報
			辦理建物所有權登記	○	×	月	內政統計月報
			辦理建物他項權利登記	○	×	月	內政統計月報
建物所有權第一次登記棟數			○	×	季	住宅資訊統計網	
建物所有權第一次登記面積			○	×	季	住宅資訊統計網	
建物買賣移轉登記棟數			○	×	季	住宅資訊統計網	
建物買賣移轉登記面積			○	×	季	住宅資訊統計網	
建物拍賣移轉登記棟數			○	×	季	住宅資訊統計網	
建物拍賣移轉登記面積			○	×	季	住宅資訊統計網	
建物繼承移轉登記棟數			○	×	季	住宅資訊統計網	
建物繼承移轉登記面積			○	×	季	住宅資訊統計網	
建物贈與移轉登記棟數			○	×	季	住宅資訊統計網	
建物贈與移轉登記面積			○	×	季	住宅資訊統計網	
建物其他移轉登記棟數	○	×	季	住宅資訊統計網			

資料庫表單名稱		目前統計範圍/頻率			資料來源	
		縣市	鄉鎮市區	頻率		
		建物其他移轉登記面積	○	×	季	住宅資訊統計網
土地登記		辦理土地登記及標示變更登記	○	×	月	內政統計月報
		辦理土地所有權登記	○	×	月	內政統計月報
		辦理土地他項權利登記	○	×	月	內政統計月報
	法院拍定成屋		法院拍定成屋總件數	○	○	季
		法院拍定成屋平均拍定價格	○	×	季	住宅資訊統計網
		房地拍定總金額	○	○	季	不動產價格e點通
土地買賣		都市地價指數	○	×	半年	內政統計月報
土地拍賣		土地拍定總件數	○	○	季	不動產價格e點通
		土地拍定總金額	○	○	季	不動產價格e點通
住宅買賣		住宅買賣移轉筆數	○	○	季	住宅e化網
		住宅買賣移轉平均屋齡	○	○	季	住宅e化網
		住宅買賣移轉平均面積	○	○	季	住宅e化網
住宅拍賣		住宅拍賣移轉筆數	○	○	季	住宅e化網
		住宅拍賣移轉平均面積	○	○	季	住宅e化網
房地交易課稅情形		建物買賣契稅免稅件數	○	×	季	住宅資訊統計網
		建物買賣契稅應稅件數	○	×	季	住宅資訊統計網
		建物買賣契稅應納稅額	○	×	季	住宅資訊統計網
		一般用地土地增值稅免稅查定件數	○	×	季	住宅資訊統計網
		一般用地土地增值稅應稅查定件數	○	×	季	住宅資訊統計網
		一般用地土地增值稅應納稅額	○	×	季	住宅資訊統計網
		自用住宅用地土地增值稅查定件數	○	×	季	住宅資訊統計網
		自用住宅用地土地增值稅應納稅額	○	×	季	住宅資訊統計網
住宅金融	建築貸款餘額	上季末建築貸款餘額	○	×	季	住宅資訊統計網
		本季末建築貸款餘額	○	×	季	住宅資訊統計網
		本季建築貸款動用金額	○	×	季	住宅資訊統計網
		本季核貸建築貸款核准金額	○	×	季	住宅資訊統計網
		本季核貸建築貸款核准筆數	○	×	季	住宅資訊統計網
	本季末核貸建築貸款平均每筆金額	○	×	季	住宅資訊統計網	
購置住宅		上季末購置住宅貸款餘額	○	×	季	住宅資訊統計網

資料庫表單名稱		目前統計範圍/頻率			資料來源	
		縣市	鄉鎮市區	頻率		
貸款餘額	本季末購置住宅貸款餘額	○	×	季	住宅資訊統計網	
	本季購置住宅貸款核准金額	○	×	季	住宅資訊統計網	
	本季購置住宅貸款承作筆數	○	×	季	住宅資訊統計網	
	本季購置住宅貸款平均每筆金額	○	×	季	住宅資訊統計網	
購置住宅貸款利率	本季末購置住宅貸款平均利率	○	×	季	住宅資訊統計網	
	本季新增購置住宅貸款平均利率	○	×	季	住宅資訊統計網	
	本季新增購置住宅貸款平均貸款成數	○	×	季	住宅資訊統計網	
	本季新增購置住宅貸款平均貸款期數	○	×	季	住宅資訊統計網	
購置住宅貸款違約狀況	本季末購置住宅貸款總額	○	×	季	住宅資訊統計網	
	本季購置住宅貸款逾放金額	○	×	季	住宅資訊統計網	
	本季購置住宅貸款逾放金額增加數	○	×	季	住宅資訊統計網	
	本季末購置住宅貸款催收金額	○	×	季	住宅資訊統計網	
	本季末購置住宅貸款逾放筆數	○	×	季	住宅資訊統計網	
	本季購置住宅貸款違約率	○	×	季	住宅資訊統計網	
住宅補貼與國民住宅	整合住宅補貼實施方案	購置住宅貸款利息補貼戶數	○	×	季	住宅資訊統計網
		修繕住宅貸款利息補貼戶數	○	×	季	住宅資訊統計網
		租金補貼戶數	○	×	季	住宅資訊統計網
	青年安心成家方案	購置住宅貸款利息補貼戶數	○	×	季	住宅資訊統計網
		租金補貼戶數	○	×	季	住宅資訊統計網
	國民住宅	國民住宅興建	○	×	年	內政統計年報
政府輔助貸款購宅		○	×	年	內政統計年報	

(2) 分項統計資料

表29 分項統計資料之資料庫內容

資料庫表單名稱			目前統計範圍/頻率			資料來源	
			縣市	鄉鎮市區	頻率		
人口 家戶	家戶結構	設有戶籍宅數依宅內人口數區分	○	○	季	住宅e化網	
		設有戶籍宅數依宅內戶數區分	○	○	季	住宅e化網	
		戶數依戶長年齡區分	○	○	季	住宅e化網	
		戶數依老年人口數區分	○	○	季	住宅e化網	
		僅老年人口居住宅數依老年人口數區分	○	○	季	住宅e化網	
		戶數依戶長婚姻狀況區分	○	○	季	住宅e化網	
		村里鄰戶數人口數按戶別分	○	×	年	內政統計年報	
	人口數量 變動	現住人口按三段、六歲年齡組分	○	×	月	內政統計月報	
		現住人口按五歲年齡組分	○	×	月	內政統計月報	
		人口年齡分配	○	×	年	內政統計年報	
		歷年單齡人口數	○	×	月	內政統計月報	
	弱勢家庭	現住原住民人口按五歲年齡組分	○	×	月	內政統計月報	
		原住民戶口數按戶別分	○	×	年	內政統計年報	
		身心障礙人數按年齡或等級與男女	○	×	年	內政統計年報	
		身心障礙人數按成因分	○	×	年	內政統計年報	
	住宅 供給	住宅存量	房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分	○	○	季	住宅e化網
			房屋稅籍住宅類數量依面積區分	○	○	季	住宅e化網
			房屋稅籍住宅類數量依構造區分	○	○	季	住宅e化網
			房屋稅籍住宅類數量依總樓層區分	○	○	季	住宅e化網
		住宅流量	建照宅數數量依構造區分	○	○	季	住宅e化網
建照宅數數量依總樓層區分			○	○	季	住宅e化網	
核發建築物建造執照按用途別分			○	×	月	內政統計月報	
建照總樓地板面積依構造區分			○	○	季	住宅e化網	
建照總樓地板面積依總樓層區分			○	○	季	住宅e化網	

資料庫表單名稱		目前統計範圍/頻率			資料來源	
		縣市	鄉鎮市區	頻率		
		使照宅數數量依構造區分	○	○	季	住宅 e 化網
		使照宅數數量依總樓層區分	○	○	季	住宅 e 化網
		核發建築物使用執照按用途別分	○	×	月	內政統計月報
		核發建築物使用執照按高度別分	○	×	月	內政統計月報
		核發建築物使用執照按使用分區別分	○	×	月	內政統計月報
		使照總樓地板面積依構造區分	○	○	季	住宅 e 化網
		使照總樓地板面積依總樓層區分	○	○	季	住宅 e 化網
		核發建築物拆除執照按用途別分	○	×	月	內政統計月報
住宅交易	住宅買賣	住宅買賣移轉筆數依屋齡區分	○	○	季	住宅 e 化網
		住宅買賣移轉筆數依面積區分	○	○	季	住宅 e 化網
		住宅買賣移轉筆數依構造區分	○	○	季	住宅 e 化網
	住宅拍賣	住宅拍賣移轉筆數依面積區分	○	○	季	住宅 e 化網
		住宅移轉筆數依移轉原因區分	○	○	季	住宅 e 化網

(二) 資料庫的應用

國內上述資料庫蒐集了多元的住宅與不動產相關統計資料與價格明細，目前公部門在資料應用上以發布季報/年報為主，而其餘主要為提供資料予私部門或民眾自行分析與應用，角色偏向於資料的蒐集與發布者，而非資訊的提供者。

1. 定期發布住宅資訊統計季報/年報

目前由內政部營建署定期發布「住宅資訊統計季報/年報」，彙整住宅需求、住宅供給、住宅市場、住宅金融與住宅

補貼相關統計資訊，供大眾參考使用。

2. 相關主題研究

資料庫可依其內容，適用於不同住宅研究主題。如銀行放貸時地區狀況評估可能用到總家戶數及交易價格等資料、住宅需求狀況調查時觀察母體分配狀況可運用到住宅買賣移轉筆數、其屋齡分配及其面積分配等。

3. 買賣交易/不動產估價參考

住宅相關資料庫除提供統計資料外，尚提供了從各單位蒐集之價格明細，如財團法人金融聯合徵信中心提供的買賣契約價格、房仲業提供的仲介成交價格、地政司提供的交易價格簡訊、司法院提供的拍定價格、臺灣金融資產服務公司提供的金拍屋價格、國產局提供的標售價格等，可做為民眾買賣交易參考或不動產估價時之價格參考。

第三節 住宅相關調查與研究

一、調查與研究概述

本專案整理並分析目前國內住宅相關調查與研究報告，包括人口及住宅普查、住宅狀況調查、房價負擔能力、空屋資訊、新建餘屋資訊、住宅價格指數相關研究內容。

二、調查與研究分析

(一) 人口及住宅普查

1. 調查內容

人口及住宅普查為行政院主計處依據統計法及其施行細則每十年舉辦一次的基本國勢調查，其目的在於了解全國人口之質量、家戶結構、就學就業及住宅使用狀況，以供為政府研訂施政計畫、規劃國家建設發展之主要參據。普查實施方法係以「派員面訪調查法」於樣本普查區範圍內全面訪查為主，留置填表、網路填報及郵寄通信為輔，並連結公務檔案輔助普查之進行。普查實施對象住宅包括有人經常居住之住宅、其他房屋及處所及空閑住宅，人口包括具有中華民國國籍之國民及所有外籍與大陸港澳人口。以 99 年人口及住宅普查為例，普查項目包括下列問項：

(1) 住宅部分：

- A. 居住情形
- B. 住宅用途
- C. 住宅總樓地板面積
- D. 住宅居室房間數及衛浴套數

(2) 住戶部分：

- A. 戶別
- B. 住宅(房屋)所有權屬
- C. 有無其他的自有住宅
- D. 住進本住宅(房屋)時間

(3) 人口部分：

- A. 姓名及性別
- B. 出生年月日
- C. 是否為本國籍
- D. 婚姻狀況
- E. 與戶長關係
- F. 經常居住情形
- G. 教育狀況
- H. 使用語言情形
- I. 5年前居住地點
- J. 是否為主要家計負責人
- K. 普查標準週工作狀況
- L. 工作或求學地點
- M. 通勤或通學狀況
- N. 現有子女數及其居住地點
- O. 健康照護情形

2. 調查結果統計

因統計結果包括人口特徵、人口遷徙、通勤及通學、長期照護需求、原住民族狀況及住宅及居住狀況多項統計，以

下僅列舉與住宅較相關之統計項目。

表30 89年人口及住宅普查之主要住宅相關統計內容

統計類別	統計項目	統計細項
家戶狀況	臺閩地區住戶數、人口數及平均戶量	按縣市別分 按都會區分
	臺閩地區普通住戶之人口組成	按縣市別分 按都會區分 按戶長之性別及年齡分 按戶長之性別及婚姻狀況分 按戶長之性別及教育程度分 按戶長之性別及工作狀況分 按主要家計負責人之性別及年齡分 按主要家計負責人之性別及婚姻狀況分 按主要家計負責人之性別及教育程度分 按主要家計負責人之性別及工作狀況分
	臺閩地區普通住戶之家戶型態	按縣市別分 按都會區分 按戶長之性別及年齡分 按戶長之性別及婚姻狀況分 按戶長之性別及教育程度分 按戶長之性別及工作狀況分 按主要家計負責人之性別及年齡分 按主要家計負責人之性別及婚姻狀況分 按主要家計負責人之性別及教育程度分 按主要家計負責人之性別及工作狀況分 按家戶人口組成分
人口遷徙	臺閩地區五歲以上人口五年來遷徙情形	按現在居住地區分
弱勢狀況	臺閩地區單親家庭之狀況	按縣市別分 按都會區分 按單親家長之年齡分 按單親家長之教育程度分 按單親家長之工作狀況分 按有無未成年子女分
	臺閩地區人口之長期照護概況	按縣市別分 按都會區分 按年齡分 按婚姻狀況分 按教育程度分
	臺閩地區六十五歲以上人口之居住概況	按縣市別分 按都會區分 按年齡分 按婚姻狀況分

統計類別	統計項目	統計細項
		按教育程度分 按工作狀況分
	臺閩地區六十五歲以上人口之長期照護概況	按縣市別分 按都會區分 按年齡分 按婚姻狀況分 按教育程度分 按老人居住狀況分
	臺閩地區原住民族人口數	按縣市別分 按都會區分 按年齡分 按婚姻狀況分 按教育程度分 按工作狀況分 按長期照護需求分
住宅及居住狀況	臺閩地區普通住戶之住宅所有權屬	按縣市別分 按都會區分 按家戶人口組成分 按家戶型態分
	臺閩地區普通住戶住進現宅時間	按縣市別分 按都會區分 按家戶人口組成分 按家戶型態分 按住宅權屬分
	臺閩地區住宅單位數	按縣市別分 按都會區分
	臺閩地區住宅單位內戶數與人數	按縣市別分 按都會區分
	臺閩地區普通住戶住宅之建築類型與使用狀況	按縣市別分 按都會區分 按樓地板面積分 按竣工年份分
	臺閩地區普通住戶住宅之竣工年份	按縣市別分 按都會區分 按樓地板面積
	臺閩地區普通住戶住宅之樓地板面積	按縣市別分 按都會區分
	臺閩地區普通住戶有人居住住宅之用途	按縣市別分 按都會區分 按建築類型分 按樓地板面積分 按竣工年份分
	臺閩地區普通住戶有人	按縣市別分

統計類別	統計項目	統計細項
	居住住宅之居住房間數	按都會區分 按住宅用途分 按建築類型分 按樓地板面積分 按竣工年份分
	臺閩地區普通住戶有人居住住宅之居住總人數	按縣市別分 按都會區分 按住宅用途分 按建築類型分 按樓地板面積分 按竣工年份分
	臺閩地區普通住戶有人居住住宅之平均每人居住面積	按縣市別分 按都會區分 按住宅用途分 按建築類型分 按樓地板面積分 按竣工年份分
	臺閩地區普通住戶有人居住住宅之平均每人居住房間數及使用衛浴套數	按縣市別分 按都會區分 按住宅用途分 按建築類型分 按樓地板面積分 按竣工年份分
	臺閩地區普通住戶有人居住之住宅數	按獨住與合住狀況及按縣市別分 按獨住與合住狀況及按都會區分 按獨住與合住狀況及按住宅用途分 按獨住與合住狀況及按建築類型分 按獨住與合住狀況及按樓地板面積分 按獨住與合住狀況及按竣工年份分

註：除以上表列之統計細項外，尚有各細項之交叉分析表單

3. 調查應用

根據行政院主計處公布之調查結果應用實例，普查資料可應用於下列方向：

- (1) 內政部應用人口及住宅普查之村里人口統計資訊，辦理「國土資訊系統基礎環境建置計畫」，以充實「內政統計地理資訊應用系統」。

- (2) 內政部營建署應用人口及住宅普查之住宅衛浴套數及平均每人居住面積等相關資訊，作為研修整體住宅政策及建置不動產資料庫之參考。
- (3) 行政院經濟建設委員會應用人口及住宅普查之住宅問項資料，作為研訂「健全房地產市場措施」及制定住宅政策之相關參考資訊。
- (4) 學術單位運用人口及住宅普查資料，對於人口之性別、年齡、教育制度、經濟特徵、婚姻狀況、國民健康、公共衛生、城鄉差距、住宅存量及家庭結構等相關議題，均有較為深入之研究及探討。

(二) 住宅狀況調查

1. 調查內容

自民國 68 年起，行政院主計處開始定期進行住宅狀況調查，收集住宅相關資料，但在 84 年後停止調查，之後只在 89 年辦理戶口及住宅普查時，進行簡單的住宅狀況調查。過去除了主計處在 82 及 84 年曾進行較深入的住宅抽樣調查，89 年戶口及住宅普查只做簡單的住宅狀況普查，對於政府研擬適合的住宅政策及計畫影響甚鉅。

住宅狀況調查是營建署依據行政院通過之「強化經濟體質方案」後續措施有關「定期辦理住宅抽樣調查」，於 94 年度及 95 年度委託辦理。目的是蒐集臺閩地區住宅居民之居住狀況、居住用建築物之質量情形、住戶住宅滿意度、未來購建租房屋意願、支出之資金來源與居住環境品質等資料。以接續非普查年住宅資料，並提供研訂區域都市發展計畫及制定住宅政策參考。

住宅狀況調查採派員實地訪查方式進行。調查對象包括

凡於調查標準日位於臺閩地區之住宅，及其現住於該宅之普通住戶為調查對象。住宅狀況調查之問項內容包括住宅結構、類型、用途、建造竣工年份、房間數及總面積、有否與他戶合住、住宅設施、住宅權屬、購建年份、花費金額、籌款方式、負債情形、住宅建築品質、居住品質、環境品質、對目前住宅滿意程度與有否改善住宅計畫等。住宅相關之問項如下表：

(1) 住宅狀況

- A.住宅用途
- B.住宅類型
- C.住宅結構
- D.住宅完工年份
- E.住宅面積
- F.住宅設施或設備
- G.住宅格局

(2) 住戶狀況

- A.常住戶內人口數
- B.是否與他戶合住

(3) 住宅消費

- A.住宅所有權或使用權來源
- B.住宅購建時之年度、價格及資金狀況
- C.租屋狀況
- D.目前每個月支付在住宅方面的金額
- E.除目前所居住之住宅外，是否有其他的自有住宅

F. 過去 5 年內是否搬遷

(4) 住宅內部環境滿意狀況

(5) 住宅附近環境滿意狀況

(6) 住宅改善計畫

A. 過去 3 年內有無修繕住宅

B. 未來 3 年內有無購建租住宅計畫

C. 未來 3 年準備購買何種住宅

D. 未來 3 年所期望購買住宅價格

E. 未來 3 年計畫購建情況

F. 未來 3 年期望購租建住宅類型

G. 未來 3 年期望購租建住宅格局

H. 未來 3 年期望購租建住宅面積

I. 預計未來每月在住宅方面的支出占每月總收入百分比

2. 調查結果統計

住宅狀況調查調查結果統計共計有 153 項，因統計項目數量繁多，僅列出主要調查結果如下：

(1) 住宅類型與使用狀況

A. 住宅自有率，空屋與配住比例

B. 住宅類型，住宅結構變化

C. 住宅兼其他用途之比例

D. 租屋者搬遷比例與搬遷縣市

(2) 住宅面積與生活空間

A. 住宅面積與每人生活空間

B. 主流住宅坪數

(3) 居住環境與相關設備

A. 整體居住環境滿意情形

B. 環境品質滿意情形

C. 有線電視與網際網路普及程度

D. 住宅生活設備完善程度

E. 汽、機車數量，都會區停車問題

(4) 購、租屋成本與其他支出

A. 購屋成本與貸款負擔

B. 租屋費用

C. 每月支出管理費、租金與貸款之房屋比例

(5) 修繕經驗與未來相關需求

A. 過去 3 年住宅修繕狀況

B. 未來購建住宅金額與類型需求

C. 住宅坪數與房間數需求

3. 調查應用

與人口及住宅普查相似，主要提供作為研訂區域都市發展計畫及制定住宅政策參考。

(三) 地政司交易價格簡訊地價動態分析

1. 調查內容

為推動不動產價格資訊之流通，公開提供地價資訊作為民間買賣、抵押、投資及政府機關施政之重要參考，將調查所得之交易價格資料(包括住宅區、商業區及其他地區等全部

之成交案例)，配合地價動態分析，希經由提供更完整之全國不動產買賣實例資料，以為政府施政及民間經濟活動之進行提供有力資源。

中華民國房地產交易價格簡訊資料來源係由各直轄市、縣(市)政府所轄地政事務所就買賣及公地標售案件派員向當事人、經紀人、仲介業、地政士、交易案例四鄰、公有土地管理機關等調查土地及建物之買賣、標售資料，因資料係屬詢問調查而得資料，僅供參考。

2. 調查結果

調查結果分為房地與土地交易資訊，房地資訊包括年度季別、街道名稱及範圍、路寬、臨街關係、用途類別、構造種類、建築完成年月、總樓層數與移轉層次、土地使用分區、移轉土地與房屋面積、總價及單價。土地資訊包括年度季別、街道名稱及範圍、路寬、臨街關係、形狀、寬度、深度、土地使用分區、移轉面積、總價及單價。地價動態分析則包括各縣市行政區的地價動態評析。

3. 調查應用

交易價格簡訊調查結果在政策上主要應用於地政司公告地價與公告現值評定的參考，調查結果並一併區段化發布，作為民間買賣交易、抵押或投資的參考。

(四) 房價負擔能力計算方式與國際各國比較

1. 研究內容

房價負擔能力(如房價所得比)係為評估一地區住宅價格合理程度，與不動產市場運作成果的重要指標。目前臺灣房價所得比相關數據因運用資料不同，出現許多差異頗大的結果，常有難以比較或相互矛盾的窘境，造成各自引述其偏好

資訊，自行解讀之現象，欠缺固定資訊統計發布機制。營建署為建立重要住宅資訊，委託建立可定期發布之房價負擔能力計算方式，以作為未來持續統計發布，供各界參考之統一標準。

2. 研究結果

研究結果分為負擔能力指標編製方式研究、定期發布季報之可行性評估與資料發布方式等。下列針對負擔能力指標編製部份，說明相關研究成果：

國內	房價所得比	貸款負擔率	可負擔指數	購屋機會指數	租金所得比
項目別	中位數 低中高所得 年齡層	中位數 低中高所得 年齡層	中位數	中位數	中位數 第3所得分位
空間別	全國 22縣市 79鄉鎮市區	全國 22縣市 79鄉鎮市區	全國 22縣市	全國 22縣市	臺北市 新北市
時間別	全國、22縣市：民國91年第1季至99年第4季 79鄉鎮市區：民國98年第1季至99年第4季				97年Q1至99年Q4
國際	房價所得比	貸款負擔率	時間別		
年資料	5國13城市	-	2005~2010		
季資料	韓國5城市	2國5城市	2008Q1~2010Q4(尚 可向前延伸)		

資料來源：內政部營建署99年度「房價負擔能力計算方式與國際各國比較」委託專業服務案

3. 研究應用

根據該研究之成果，主要將相關數據使用在觀察與改善住宅負擔能力政策的探討上，觀察的重點包括房價負擔能力的趨勢、各地區差異、所得年齡間的差異及國際間的比較。目前，該案研究成果尚未發布於紙本或網路上，未來如定期發布，可能可運用在房價負擔能力與人口遷移的關係上、房價負擔能力與其他消費的關係上等方向。

(五) 建立長期推估空屋資訊暨查核機制

1. 研究內容

空屋資訊是影響住宅及不動產市場的重要指標，但普查每十年才進行一次，無法提供即時資訊供各界使用，因此政府實有必要建立長期、穩定空屋資訊產製機制。為建立推估空屋資訊與定期產製空屋資料庫，內政部營建署委託研究進行長期推估空屋資訊暨查核機制的建立，透過逐步建立資料測試、分析、檢核機制，並與各界凝聚共識，建立具有公信力之推估空屋資訊。

2. 研究結果

研究結果分為空屋資訊計算方式建立、相關統計結果與低度使用住宅資料庫及查詢系統建立。目前，低度使用住宅資料庫及查詢系統僅提供內政部營建署內部公務使用，下列針對統計結果部份，說明相關研究成果：

表31 低度使用住宅分析

項目		區域別	期間
空間分析	低度使用住宅比例	全國與各縣市 臺北市、臺中市、高雄市的各鄉鎮市區	95年~99年
屬性分析及 有效性分析	總樓層之屬性分析	全國與各縣市	98年、99年
	總面積之屬性分析		
	屋齡之屬性分析		
	低度使用住宅有效性分析		
時間分析	長期低度使用住宅比例	全國與各縣市	95年~99年
市場性分析	低度使用住宅與買賣異動之 關聯性分析	全國與各縣市	98年、99年

資料來源：「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案

3. 研究應用

根據該研究之成果，可將低度使用住宅相關統計數據應用在住宅市場的評估指標上、空屋的運用政策上或評估各區

域的投資性需求。該研究並評估低度使用住宅資訊可運用的議題包括：評估以家戶用電之長期追蹤資料，作為電價改變造成之用電結構改變之可行性；以低度使用住宅資料作為評估空屋稅潛在收益之可行性。

(六) 建立新建餘屋資訊推估暨查核機制

1. 研究內容

根據過去研究結果顯示，新建餘屋代表建商未銷售之房屋。新建餘屋數量可反映住宅市場資金積壓的程度及近期不動產市場銷售狀況，對不動產市場景氣變化的觀察，也具有一定程度的影響。而國內官方至今尚未對新建餘屋有統一定義，亦無官方數據可供參考，僅由民間業者或建築開發業同業公會(以下簡稱建開公會)自行發佈，欠缺統一資訊定義與固定資訊統計發佈機制。因此，營建署委託進行研究，透過公務資料庫串聯、或與建開公會、私部門合作，考量資訊的正確性與檢驗機制，建立長期可建置與發佈餘屋資訊的機制。

2. 研究結果

研究結果分為國內外餘屋相關計畫與文獻回顧、新建餘屋定義、推估及勾稽方式、新建餘屋現地判定及新建餘屋推估數據及統計分析等。下列針對統計結果部份，說明相關研究成果：

表32 新建餘屋推估數據

項目		區域別	期間
空間分析	屋齡3年(含)以下新建餘屋戶數	全國與各縣市	98年
	屋齡5年(含)以下新建餘屋戶數	全國與各縣市 五都鄉鎮市區	98年、99年
屬性分析及 有效性分析	不同權利人類別持有狀況	全國與各縣市	99年
	總樓層分佈狀況	全國與各縣市	98年、99年
	面積分佈狀況		

資料來源：99年度建立新建餘屋資訊推估暨查核機制案

3. 研究應用

根據該研究之成果，新建餘屋推估數據除用於反映住宅市場資金積壓的程度、銷售狀況、觀察不動產市場景氣變化外，亦有研究指出新建餘屋數量與建商推案行為的關係，可供建商於推案型態決定時更瞭解市場狀況，避免做出錯誤的產品定位。另外，亦可以完工數與新建餘屋數推估住宅市場供給數。

(七) 住宅價格指數編制

1. 研究內容

目前國內住宅資訊揭露內容，以「數量」層面較為充足，惟對住宅「價格」層面較的資訊較為缺乏。近年公部門雖已逐步增加蒐集住宅交易價格資料，但其資料數量是否具足夠性、代表性及品質是否具可信度仍有待商榷。因此，營建署委託進行住宅價格指數編制研究案，編制臺灣主要都會區中古屋、法拍屋住宅價格指數及租金價格指數。

2. 研究結果

該案以吉家網仲介提供之成交價格資料庫、司法院拍定價格資料庫及臺灣租屋網之租金價格資料庫，產製各都會區住宅價格指數如下：

表33 住宅價格指數

指數類別	區域別	期間
中古屋房價指數	全國、臺北市、臺北縣、桃園縣、新竹縣市、臺中市、高雄市	2005Q1~2010Q3
法拍房價指數	全國、臺北市、臺北縣、新竹市、臺中市、臺南市、高雄市	2006Q1~2009Q4
租金價格指數	全國、臺北市、臺北縣、桃園縣、新竹縣、新竹市、高雄市	2004Q2~2009Q4

資料來源：「住宅價格指數編制之研究」委託資訊服務案

3. 研究應用

該研究建議成果可運用在房價泡沫化、租金房價比的估計、銀行定期資產重估、金融穩定政策相關監控指標或估價中之價格日期調整等方向。

第六章 國內外發布住宅資訊之比較分析

比較國內外蒐集之網站、資料庫與調查研究資訊，本案提出下列國內外住宅資訊發布上的差異。

第一節 發布單位

美國住宅資訊發布主要由政策發展研究辦公室(PD&R)負責，其隸署住宅都市發展部(HUD)，其角色為政府單位之住宅政策「知識庫」與「支援決策庫」，因此，結合了資料蒐集、政策研擬、政策追蹤等一系列功能。

而國內住宅資訊發布單位則由各相關部門藉由專案自行研究與發布，無住宅資訊的專責部門，各部門間資訊流通有限、定義不一，且專案委託可能中斷，造成資訊散落於各機關局處及網站，較難發揮資訊的完整功能。

下列就美國政策發展研究辦公室(PD&R)之工作做簡要的介紹：

1. 政策發展

政策發展研究辦公室(PD&R)藉由大量的研究與計畫累積出的經驗，以資料提供、分析等方式，提供執政者政策發展的意見。PD&R 與 HUD 四個主要辦公室間密切合作並熟悉其所有計畫，提供技術支援、資料、地圖及其他有關資訊。

2. 研究

PD&R 以內部研究與委託研究方式，評估 HUD 相關計畫的執行成果與提出改善措施。除與 HUD 計畫相關之研究外，PD&R 亦從事與計畫無關之住宅與社區發展相關研究。

3. 示範計畫

PD&R 執行少數的示範計畫，目的是為未來欲執行的計畫提供可評估的資訊或評估計畫帶來的衝擊。例如 Moving to Opportunity (MTO)計畫是為協助低收入者得到政府住宅援助(入住公共住宅)的示範計畫，而示範計畫中入住者家庭所得、教育、工作、身心狀態、行為等皆可提供作為研究使用。

4. 資料蒐集、分析與發布

PD&R 的主要工作之一負責蒐集、分析與維護全國性的住宅相關資料庫。PD&R 產出及維護的公共資料庫龐大，涵蓋了住宅市場、住宅金融、經濟狀況、公平住宅、殘障、鄰里/社區狀況、人口統計、生活水準及鄉村資訊等。PD&R 所維護的其他資料庫，則為內部研究工作的一個重要部份，涉及領域包含聯邦住房管理局(FHA)資料庫、房貸市場、次級房貸市場及接受居住補助或租屋券領取人的特徵及屬性資料。

5. 舉辦座談會與提供出版品

PD&R 定期結合 HUD 其他辦公室或其他組織舉辦住宅與社區發展相關會議，以多元的會議方式如專題討論會、重要的政策會議等集合專家學者、決策者與推動者之意見。PD & R 亦出版其研究報告、期刊等，或直接提供電子資料。

6. 研究出版或發布的指導

PD & R 的研究利用部門 (Research Utilization Division ;RUD)負責 HUD 內部及委託研究的出版或發布問題，並提供指導手冊。RUD 主要任務為 PD&R 成果的推廣者，因此其需確保 PD&R 相關出版品或電子資料符合 HUD 的標準，使相關研究能儘速被需要者使用。

第二節 資訊蒐集動機與方式

一、 資訊蒐集與發布動機

美國住宅資訊之蒐集與發布主要因住宅政策之需要而進行資料蒐集，因此在一既定之政策目標下，蒐集之資訊較易發揮出其功能。例如與居住協助相關的合理市場租金、收入限制等。

而國內部份住宅資訊亦因住宅政策之需要而進行資料蒐集，例如房價負擔能力、空餘屋資訊及住宅價格指數。然而，因這些研究皆於初始階段，目前在資訊的應用上較未回饋到政策的研擬方面。

二、 資訊蒐集方式

美國住宅資訊之調查以問卷或訪談為主，多為一手資料，資料取得花費成本高，但可針對需用資訊進行問卷或訪談規劃，故得到的資訊亦較為準確。

國內多以公務及私部門資料庫勾稽與分析為主，資料取得花費成本較低，但相對因資料庫之資料非針對單一政策蒐集，故仍有一些研究限制或資料缺漏等情形。

第三節 發布資訊內容

除上述住宅資訊之蒐集動機與方式外，國內外發布之住宅資訊內容亦有下述幾點差異：

一、網站架構

HUD 網站特色為從使用者角度分類 HUD 的所有資訊，並由 PD&R 整合相關資訊。臺灣有多個網站呈現住宅資訊，未來將整合為單一入口網，並以使用者角度呈現網站資訊。HUD 網站亦包括許多與政策相關之資料庫(如所得限制)，臺灣資料庫與政策結合程度較小。



圖3 美國與臺灣網站功能比較

二、季報內容

內政部營建署發布的「住宅資訊統計季報」與 HUD 發布的「美國住宅市場狀況季報」性質相近。兩者都針對住宅供需(住宅營建)、住宅市場、住宅金融三個面向進行分析；而後者亦針對住宅投資與住宅存量進行分析。此外，重複的三個面向在分析內容上亦有所不同。

表34 「住宅資訊統計季報」與「美國住宅市場狀況」內容比較表

分析類別	「住宅資訊統計季報」獨有	「美國住宅市場狀況」獨有	兩者均有	建議
住宅供需 (住宅營建)	1.家戶數 2.住宅供給率 3.家戶數與住宅 存量差額 4.使用執照	開工 營造中 完工	建造執照	可將住宅 e 化網中開工 與完工資訊整合進季報
住宅市場	1.住宅買賣 買賣契稅 土地增值稅 法拍件數	1.住宅買賣 新建/中古 屋待售 新建/中古 屋供給 2.住宅價格 新建 中古屋 3.重複交易價格指數 4.居住負擔能力 5.市場吸收力(租屋) 6.建商觀點 7.移動房屋	住宅買賣 件數	1.待售/供給資訊缺乏。 2.已立法要求仲介代書 申報交易價格,可解決 中古屋價格缺乏問題; 但新建住宅價格仍然 缺乏。 3.獲得價格後,方可進 行指數建置。 4.參考營建署房價負擔 能力專案作法。 5.本國租屋市場不完 善。 6.建研所前景氣研究 案有類似調查,但目前 已中止調查。
住宅金融	1.建築貸款—餘 額、核准金 額、每筆平均 金額 2.購置住宅貸 款—餘額、新 貸放金額、每 筆平均金額、 總額	1.貸款利率(Freddie Mac) 2.FHA 貸款市佔率 3.FHA 貸款保險 4.PMI&VA 狀況	貸款逾期	1.整合各大行庫的浮 動利率及固定利率。
住宅投資	N/A	住宅固定投資 佔 GDP%	N/A	
住宅庫存	住宅自有率— 年資料	1.存量 2.空屋率 3.自有率	自有率	1.可整合住宅 e 化網 住宅存量資訊。 2.可整合營建署空/ 餘屋案資訊。 3.自有率計算方法 並不相同:「季報」 以所有住宅為母體, 而「狀況」以有人 居住住宅為母體。

三、 資料庫內容

國內外資料庫內容皆非常豐富，各包括住宅需求、住宅供給、弱勢供給與需求、住宅交易與住宅金融等分類，因各分類資料庫項目眾多，故僅以大分類比較兩國差異。

美國住宅交易資料庫內容以租賃市場資訊為主，如 50 分位租金推估、租金年調整因子、合理市場租金等。國內住宅相關資訊則偏重於買賣市場資訊，如住宅價格及交易課稅內相關資料庫，除不動產價格 e 點通提供的租金單價資料庫，較少關於租賃市場資訊。

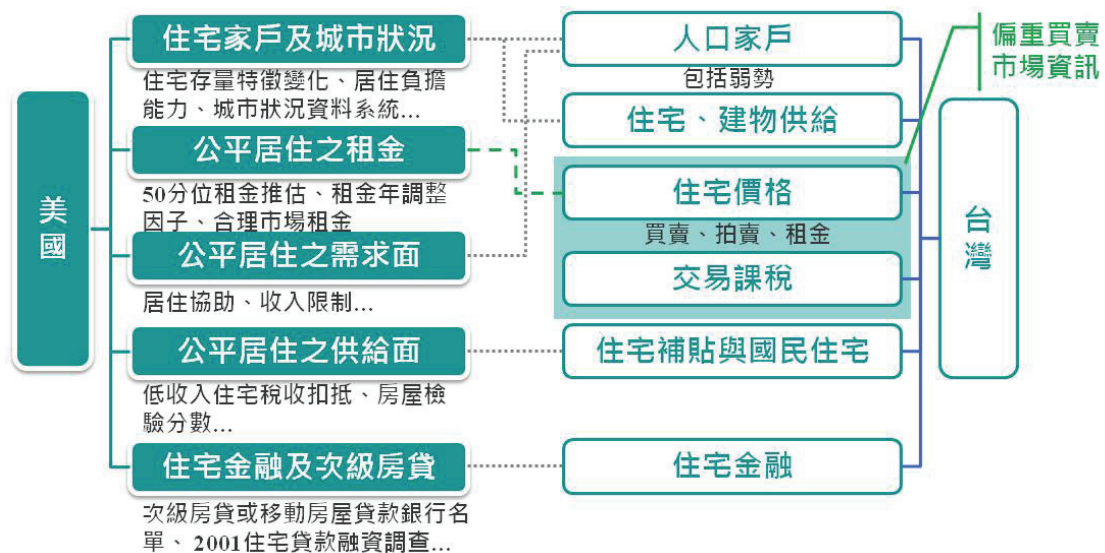


圖4 美國與臺灣資料庫內容比較

四、 發布資訊型態

美國除調查結果外，亦會公布部份調查之原始資料，供大眾自行應用，並回饋到網站增加更多資訊。國內目前除部份房價資訊有區段化的提供外(如地政司交易價格簡訊、拍賣及標售資訊等)，皆僅公佈研究成果供大眾參考，缺乏了一部分供大眾或其他研究者發表不同研究成果的可能性。

圖5 美國可負擔住宅資料庫公布明細

五、 資訊追蹤功能

美國 PD&R 除針對市場狀況進行調查與提出政策建議外，亦針對政府施政成果進行追蹤，如 Moving to Opportunity (MTO)計畫即針對居住協助相關資料庫進行整合，示範計畫中入住者家庭遷移、所得、教育、工作、身心狀態、行為等皆可提供作研究使用。研究者可經過提案程序申請資料使用，並分為一般資料(經處理之分類資料)與較可能辨識個資之資料。

而施政成果追蹤將花費人力與時間成本，因此目前國內相關單位較未發揮此項功能。

Moving To Opportunity (MTO) Demonstration Data

Authors: [U.S. Department of Housing and Urban Development](#)

Release Date: May 2004
Posted Date: April 12, 2007

Moving To Opportunity (MTO) 計畫

 | [Download](#)



WHAT IS THE MTO DEMONSTRATION?

- MTO is a unique random assignment research effort sponsored by the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD).
- This demonstration was designed to help very low-income families living in public housing or Section 8 project-based housing in extremely poor neighborhoods to relocate to "opportunity neighborhoods" for greater self-sufficiency and improved individual and family well-being.
- The MTO demonstration ran in five large cities-Baltimore, Boston, Chicago, Los Angeles, and New York-between September 1994 and August 1998.
- A total of 4,608 families enrolled in the MTO demonstration and were randomly assigned. The demonstration combined Section 8 rental assistance with intensive housing search and counseling services to ease families' relocation to low-poverty communities and help them become self-sufficient.

WHAT DATA ARE AVAILABLE TO RESEARCHERS?

- Data are available for 4,248 of those families (all families enrolled through 1997).
- Data are available for both adults and children ages 5-19 as of June 2000.
- Data are available in 6 different policy areas of interest:
 - Housing mobility and assistance;
 - Adult education, employment, and earnings;
 - Household income and cash assistance;
 - Adult, youth, and child physical and mental health;
 - Youth and child social well-being, including delinquency and risky behavior; and
 - Youth and child educational performance.

ARE THERE ANY RESTRICTIONS OR IMPORTANT ITEMS TO NOTE ABOUT THIS PROCESS?

- Researchers will be selected through a competitive process.
- HUD is providing access to the data only-there is no funding available.
- Successful applicants will be subject to strict data protection requirements.
- First round applications for access to the data are due June 30, 2004.

圖6 美國 Moving to Opportunity (MTO)計畫

第七章 國內住宅資訊強化建議

第一節 國內已調查項目問題與建議作法

住宅法分為住宅補貼、社會住宅、居住品質與住宅市場等部分，本案依照住宅法架構，針對四部分中臺灣現有調查項目提出問題與建議作法，其中因住宅補貼與社會住宅相關政策所需資訊相似，故合併說明。

一、社會住宅與住宅補貼

(一) 房價負擔能力與租金負擔能力

近來因都會區房價高漲，房價負擔能力成為大眾關心的焦點。目前營建署「住宅需求動向調查」及「房價負擔能力計算方式與國際各國比較專案」皆有進行房價負擔能力之研究，惟住宅需求動向調查資訊已公佈，房價負擔能力專案結果尚未發布，建議應檢討兩者差異與意義，持續推動並發布房價負擔能力資訊。另外，社會住宅及租賃市場發展亦為大眾關心與政策規劃的焦點，故房價負擔能力專案研究之租金負擔能力資訊，亦應持續推動並發布。

後續並可據房價負擔能力與租金負擔能力、實際成交價及租金行情資訊蒐集結果，擬定住宅租金與自購住宅貸款利息補貼負擔標準與合理補貼金額計算方式。

(二) 弱勢家戶住宅自有率

弱勢家戶住宅自有率資訊可供評估社會住宅及住宅補貼需求量。統計處目前生活狀況調查中已針對低收入戶、單親、身心障礙者及老人的住宅結構、權屬、戶內人數等進行交叉分析，惟目前僅低收入戶生活狀況調查報告及原住民經濟狀況調查報告有公布弱勢家戶住宅自有率比例。及近期社會司

自公務系統統計資料庫統計之五都低收入等弱勢家戶「無自有住宅」之人(戶)數，未有完整的弱勢家戶住宅自有率公布來源，建議未來於各項弱勢者生活狀況調查中酌增相關問項，定期進行調查與公布。

(三) 政府歷年住宅租金或貸款利息補貼政策追蹤

政府過去推動多項租金或住宅貸款利息補貼政策，除目前營建署管理的住宅補貼整合實施方案及青年安心成家方案外有較完整的金融機構資訊回報機制外，其他如 1200 億元青年優惠房屋貸款、16800 億元優惠購屋專案、青年購屋低利貸款及 2000 億元優惠購屋專案貸款等，皆未有相關機制整合補貼發放資訊，亦未有成效檢討，無法得知其歷年或目前補貼受惠之戶數或每戶實際受惠之額度。本案建議未來政府應逐漸健全住宅補貼政策的執行成效，由內政部監督辦理，建立完整之管理、回報機制及資料庫，供後續政策檢討之用。

二、住宅市場

(一) 不動產價格及數量指數

目前國內不動產價格指數發布包括國泰建設的國泰房價指數、信義房屋的信義房價指數、永慶房屋的永慶價格指數等，皆為私部門針對其業務範圍資料所發布之新成屋、預售屋或中古屋指數，未有較具全面性且有公信力、代表性的指數。營建署目前已進行住宅價格指數編制專案，接洽吉家網、司法院及臺灣租屋網等公私部門編制臺灣主要都會區中古屋、法拍屋住宅價格指數及租金價格指數，但尚未發布，建議未來持續推動並可待實價登記資料庫達一定規模時作為基礎資料，發布相關指數。

(二) 住宅自有率與空屋率

一般來說，家戶(家庭或非家庭)居住的住宅可分為自有或租用。住宅自有率係指居住在自己所有的房子裡的家戶佔所有家戶的比例。所以，住宅自有率是以戶為統計基礎，而非以宅為基礎。我國現前公布的住宅自有率是以宅為基礎，因為存在一戶擁有多宅的情形，這樣的統計方法造成了住宅自有率的膨脹。故 99 年人口及住宅普查則因此修改問項，排除了不住在一起的配偶、父母或子女所擁有者，適度的改善以宅為基礎所造成的問題，本案後續建議能增加住宅自有率發布頻率。

普查之空閒住宅係指無人居住且不供其他用途之住宅，包括建商未售出之成屋(餘屋)與擁有第二棟以上未經常居住之住宅。空屋率指空閒住宅佔住宅存量的比例。營建署空/餘屋研究案則以臺電低度用電戶數推估空屋，以彌補 10 年普查期間空屋資訊的空窗。由於資料來源，統計方法各不相同，統計數據亦有較大差距(普查:19.3%，臺電:11.1%)。

建議另立專案，進一步討論：

1. 住宅自有率

- (1) 家戶的定義：居住在同一個住宅單元裡的人，稱為一戶。
- (2) 正確推估我國住宅自有率及與其他國家地區的比較。
- (3) 都市與非都市地區住宅自有率的差異。
- (4) 增加住宅自有率發布頻率之方法
- (5) 住宅自有率與當地住宅市場的發展階段、結構特點、住宅文化習慣的關係。
- (6) 住宅自有率與區域經濟的發展階段、當地人口流動及勞動

力市場的關係。

2. 空屋率

- (1) 美國郵政系統推估之空屋與美國社區調查之空屋的差異與比較。
- (2) 普查空屋與臺電低度用電住宅的差異與比較。
- (3) 如何弭合兩者差距。

3. 綜合考慮

- (1) 住宅自有率與空屋率是否存在關聯。
- (2) 如何綜合考慮我國住宅自有率及空屋率，或其他住宅因素，研擬住宅政策的方向。

(三) 住宅開工數量

開工數係指一段時間內開工之新建私有住宅數，HUD 每月發布。從申請建造執照、開工至完工這一連串過程中，開工與否實為生產面的關鍵因素。建造的成長通常反應在商業週期的一開始，所以通常被視為近期經濟狀況的領先指標。目前，住宅 e 化網及營建統計月報皆已有建、使照數量及開工數量相關統計資料，建議可加以應用分析，轉換為住宅資訊。

臺灣領先指標的七個因子中，與住宅相關的因子為房屋建築申請面積。建議另立專案，進一步討論：

1. 建造執照數量與開工數的關係
2. 已現行資料庫計算開工率方式
3. 房屋支出是經濟體中的重要部分，討論房屋支出與總投資支出的關係，從而釐清開工數與經濟萎縮、衰退或景氣的關係。

4. 開工數變化與房貸利率變化的關係：利率走高將使房屋銷售下降，又促使房屋開工率下跌，反之亦然。
5. 開工數通常可以預示經濟活動與 GNP 的變化水準，可進一步討論其與債券市場及股票市場的關係(例：如果它出現超乎預期的成長，則債券市場將視其為利空；股票市場對於經濟展望的看法決定其對於開工數的反映)。
6. 如果通貨膨脹是市場關心的問題，則較預期為低的開工率可以是一項利多，反之，在利率沒有上升壓力的情況下，利多則是較高的開工率。

三、居住品質

(一) 高齡者居住品質狀況

目前內政部統計處有針對老人所做的狀況調查，建議配合高齡者住宅政策，參考建築技術規則建築設計施工編第 16 章老人住宅專章及「老人住宅基本設施及設備規劃設計規範」，將高齡者住宅基本設施及設備相關項目加入調查，一併瞭解老人之住宅狀況與需求。可能包括之調查項目如下：

1. 設備能源
2. 垂直上下之昇降設備
3. 消防警報滅火設備
4. 全面無障礙樓地板
5. 室內要求
6. 電氣照明
7. 盥洗設備
8. 其他

第二節 國內建議增加資訊項目及作法

比較國內外發布住宅資訊之差異後，本案認為應就國內本身政策之需要，建議需增加之住宅資訊項目，進而參考國內外調查方法研擬出適合國內的調查內容與方式。

一、社會住宅與住宅補貼相關政策

社會住宅為近期國內住宅政策關注焦點之一，內政部並選定五處試辦基地，研擬「社會住宅短期實施方案」，推動社會住宅相關政策。目前，臺北市及新北市皆積極進行社會住宅相關政策之研擬，包括大龍峒公營住宅及三重、中和等三處試辦基地分別開放申請與規劃。

然而，不同於過去國宅以出售為主要辦理方式，社會住宅推動方向定位為只租不售，過去國內以買賣市場資訊為主之資料庫遂不及因應租賃上的政策規劃需求，本案建議可能強化之資訊如下。

(一) 租金行情/合理市場租金

社會住宅以只租不售為原則，因此，訂定可反應社會住宅使用價值及符合承租戶負擔能力的租金是重要的議題。然而目前國內缺乏可運用之租屋行情資訊，僅崔媽媽基金會及其他私部門網站如 591 房屋交易網、永慶房屋等仲介提供租屋行情(平均開價或成交價)資料，除較無公信力外，亦無法依據政策需要而為應用，如租金補貼額度之決定。

而美國之租金補貼制度考量不同人、地與所得之差異，運用了合理市場租金及收入限制等資料庫，建立較目前國內統一補貼額度公平的補貼方式。依據合理市場租金及所得負擔能力決定補貼額度方式除運用於租金補貼外，亦可運用於決定社會住宅之租金水準及折扣標準。然而，因美國依據個

人決定補貼額度之行政成本較高，建議國內可參考美國作法修改為符合國內政策需求之租金決定方式。先行蒐集租金行情資訊，建立合理市場租金，後續並據以擬定住宅租金與自購住宅貸款利息補貼負擔標準與合理補貼金額計算方式。

下列說明美國補貼計算標準，以 2009 年紐約郡為例，最重要的申請標準為低所得，低所得家戶為所得低於地區中位數所得 80% 的家戶，HUD 明文規定各區所得限制，下表為紐約郡 2009 年低所得與家戶水準。以四人家戶為例，年所得界線為 \$61,450。

表35 2009 年紐約郡低所得家戶水準

中間所得	家戶人數	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	8 人
\$61,600	非常低所得(Very Low;50%)	\$26,900	\$30,700	\$34,550	\$38,400	\$41,450	\$44,550	\$47,600	\$50,700
	極低所得(Extremely Low;30%)	\$16,150	\$18,450	\$20,750	\$23,050	\$24,900	\$26,750	\$28,600	\$30,450
	低所得(Low;80%)	\$43,000	\$49,150	\$55,300	\$61,450	\$66,350	\$71,300	\$76,200	\$81,100

資料來源：<http://www.huduser.org/datasets/il.html>

公有住宅租金是由 HUD 依據住宅面積、區位及 HUD 提供之合理市場租金(fair market rent, FMR)規定，HUD 亦規定地區合理市場租金。下表為紐約郡合理市場租金水準。

表36 2009 年紐約郡合理市場租金(依臥室數區分)

臥室數	Efficiency	One-Bedroom	Two-Bedroom	Three-Bedroom	Four-Bedroom
合理市場租金	\$1,091	\$1,180	\$1,313	\$1,615	\$1,817

資料來源：<http://www.huduser.org/datasets/fmr.html>

舉例來說，在 2009 年時，紐約一個雙臥室住宅之合理市場租金為 \$1,313/月，住宅支出佔一般家戶所得界線的 25.58%，所得界線以下 50% 的家庭年所得為 \$38,400，支付的租金佔所得 41.03%。

若是租金超過調整後家戶所得之 30%，家戶則可獲得 HUD 補助差額，租金界線(\$960)為所得(\$38,400)之 30%，如果合理市場月

(二) 弱勢分佈與需求

社會住宅實際需求狀況多為片段資訊，如目前並沒有針對各個不同弱勢對象居住現況的官方調查統計資訊，現存資訊僅個別統計家戶數、弱勢戶數、整體無自有住宅比例與所得情況，無法推知各類別低於一定所得以下無自有住宅的需求總量。在政策規劃時即無法依需求推估社會住宅之供給數量與時程。

本案建議於人口及住宅普查或弱勢者生活狀況調查時一併調查各弱勢類別(如低收入戶、中低收入戶、身心障礙者等)之住宅權屬及所得分配情形，並製成相關統計報表。或由社會司定期委託調查或追蹤業務相關弱勢類別之住宅權屬與所得情況，另外亦可由社會司、戶役政、所得稅等公務資料庫勾稽弱勢類別之住宅與所得情況，供弱勢者住宅需求數量推估使用。目前，內政部統計處已著手進行社會住宅需求推估，針對中低收入家庭、青年、弱勢等族群，以電訪或面訪方式瞭解其住宅相關需求。本案建議未來可定期進行調查，瞭解弱勢需求。

(三) 社會住宅承租戶及營運狀況追蹤

社會住宅目前為試辦階段，後續勢必將有許多可檢討改進之空間，如未對承租戶狀況進行追蹤研究，不易瞭解現行政策的優點或缺失而提出政策建議。以美國為例，居住協助(Assisted Housing)的資料庫即針對居住協助相關資料庫進行整合，產出接受居住協助之家戶屬性/特徵統計。另外，PD&R 其中一項工作即對示範計畫中入住者家庭所得、教育、工

作、身心狀態、行為等進行調查，並提供作為研究使用。因此，本案建議社會住宅陸續推動後，應以定期調查方式針對入住之承租戶或管理單位進行追蹤，應用在社會住宅或社會福利相關政策的改善上。

二、健全住宅資訊與房價透明化政策

交易價格揭露亦為近期國內住宅政策關注焦點之一，目前內政部地政司已推動平均地權條例、不動產經紀業管理條例及地政士法修法通過，期透過區段化的揭露方式健全住宅市場，並兼顧個人隱私。

(一) 取得交易價格制度建立

觀察美國與臺灣目前推動的取得交易價格制度，仍有部份差距。例如美國取得實際成交價格主要與資本利得稅的課徵有關，且藉由買賣雙方的利害關係，取得成交價格。臺灣目前推動的相關修法中，仍未有與稅制配合的牽制機制，僅以罰則處罰不實申報者，價格的真實性仍有疑慮。建議未來針對臺灣取得交易價格制度另立專案，進一步討論臺灣相關制度之設計。以下針對美國及國內制度做初步的介紹：

1. 美國

美國取得實際成交價格主要與資本利得稅的課徵有關，是由買賣雙方自行申報實際交易價格，減去其原始取得成本所獲之利得，併入年度所得申報，由聯邦政府據以課徵資本利得稅。

由於買賣雙方彼此互有利害關係，如買方低報成交價格，將會降低其取得價格，未來不動產出售時，稅賦會增加，故買方不願意配合賣方低報成交價格。除此以外，美國並有特殊的退稅機制，僅有誠實申報才可拿到應退金額。此種機

制下，使得買賣雙方難以造假逃漏稅，而誠實申報不動產移轉價格，政府部門工作多為查核程序。

美國不動產資本利得稅的課徵與估價無關，但不動產交易進行中，當地估值官將會收到一份交易契約副本，依照該不動產的現況與交易價格重新評估該不動產物件之價值，並決定在當地的法律中是否需要進行重新估價；若需要進行重新估價，該不動產即會進行估價程序，當屋主得知重新估價的價值時，若不同意可提出申訴，若同意即以不動產交易所得併入年度所得，由聯邦政府課徵資本利得稅。

總之，在特定的法律規定之下，為了要確定不動產稅的課徵與不課徵，各州或是各郡有不同的估價機制，透過這個估價機制，估值官可以更準確的掌握土地稅的各種資料。此外，為了可以使居民可以更清楚的知道不動產稅的繳交金額，該估價資料是公開資訊的一部份的。亦即民眾可以在網路上查詢到該地區的不動產標的物的現值價格，然而，該估價資料必須是有特定的情形才會重新估價，故如果沒有符合該條件(如買賣交易)，該房價就不必重新估價，僅有三年調整一次的價格。

2. 臺灣

在國外不動產交易價格揭露的機制上，多與稅務課徵有關。而國內不動產交易價格未能確實被政府機關所掌握，一大原因即為國內特殊的課稅制度。土地稅法與契稅條例規定，不動產於買賣移轉時需由買賣雙方共同申報土地之移轉現值及由買方申報房屋之契稅，進而以課稅方便之需要而創設公告土地現值與房屋評定現值做為審核標準。至此，國內所登記之房屋與土地價值，成為課稅之工具，不具市場買賣價格之參考。

另外，為促進不動產交易市場之健全發展，內政部地政司已推動地政三法-平均地權條例、不動產經紀業管理條例及地政士法之修法通過，期透過區段化的揭露方式健全住宅市場，並兼顧個人隱私。然而，目前規定僅以罰則處罰不實申報者，申報價格的不實如何認定？因此價格的真實性仍有疑慮。

(二) 交易價格發布機制

目前地政三法已通過，房價透明化政策的推動有助於未來進行更細緻的房價相關研究，如小區域的房價指數分析、房市交易熱點分析，或成為徵收補償、公告現值與地價調整、銀行放貸評估之參考依據。交易價格資訊本身並可結合 GIS 技術，整合多方面之資訊，提供民眾作為買賣交易之參考。而在國內外的差異上，國外如香港與美國皆採個案揭露方式，臺灣在較為保守的情況下可以最小統計區方式呈現，適度保護個人隱私。

以香港為例，交易價格採個案揭露方式，而價格來源與土地登記息息相關。香港以「契據登記制」(Deeds Registration) 將涉及地權的契據文件詳情或要項登記入冊，而「香港屋網」網站(<http://property.28hse.com/>)收錄各別建物歷史成交資訊，可供民眾查詢。

香港屋網 - 最多業主放盤的房屋交易平台
網站地圖 會員登記 會員登入 加入最愛 放盤流程
英文 中文 香港搜房(簡體)

香港屋網
28Hse.com
HONG KONG PROPERTY WEB

地產主頁
樓盤搜尋
地產代理盤
樓盤地圖
新盤追蹤
成交紀錄
二手傢俬
家居服務
討論區
工具按揭
地產資訊
會員中心
幫助中心

地產主頁 - 成交紀錄 - 南區 - 貝沙灣 推介: 按揭優惠 搬屋公司 移民顧問

新世紀地產代理: 專營荃灣,葵涌,青衣區樓盤。現有87個實盤。屋網會員優惠: 買家收佣1%。

成交紀錄

選擇: - 南區 貝沙灣 屋苑成交紀錄搜尋

貝沙灣 最新成交紀錄 土地註冊處成交紀錄 成交走勢圖 單位過往成交紀錄

貝沙灣 最新成交紀錄

登記日期	屋苑	物業地址	樓層	單位	成交價	面積	呎價	來源	追蹤
2010年05月20日	貝沙灣	8座(A)	46樓	B室	售 \$3,800萬	2,356 呎	@\$16,129	土地註冊處	成交紀錄
2010年05月20日	貝沙灣	3座(南岸)	22樓	A室	售 \$1,910萬	1,688 呎	@\$11,315	土地註冊處	成交紀錄
2010年05月19日	貝沙灣	3座(南灣)	41樓	B室	售 \$4,800萬	2,555 呎	@\$18,787	土地註冊處	成交紀錄
2010年05月19日	貝沙灣	7座(南岸)	39樓	A室	售 \$2,470萬	1,475 呎	@\$16,746	土地註冊處	成交紀錄
2010年05月18日	貝沙灣	1座(南灣)	38樓	A室	售 \$2,400萬	1,710 呎	@\$14,035	土地註冊處	成交紀錄
2010年05月18日	貝沙灣	7座(南岸)	38樓	A室	售 \$1,771萬	1,475 呎	@\$12,007	土地註冊處	成交紀錄
2010年05月17日	貝沙灣	3座(南岸)	10樓	A室	售 \$1,990萬	1,688 呎	@\$11,789	土地註冊處	成交紀錄
2010年05月17日	貝沙灣	1座(南灣)	20樓	C室	售 \$733萬	1,697 呎	@\$4,319	土地註冊處	成交紀錄
2010年05月14日	貝沙灣	6座(南灣)	20樓	C室	售 \$2,200萬	1,724 呎	@\$12,761	土地註冊處	成交紀錄
2010年05月14日	貝沙灣	5座(南岸)	22樓	B室	售 \$2,070萬	1,690 呎	@\$12,249	土地註冊處	成交紀錄
2010年05月13日	貝沙灣	5座(南岸)	25樓	A室	售 \$2,088萬	1,621 呎	@\$12,881	土地註冊處	成交紀錄
2010年05月12日	貝沙灣	2座(南岸)	7樓	B室	售 \$1,940萬	1,688 呎	@\$11,493	土地註冊處	成交紀錄
2010年05月11日	貝沙灣	1座(南灣)	19樓	C室	售 \$733萬	1,697 呎	@\$4,319	土地註冊處	成交紀錄
2010年05月07日	貝沙灣	9座(南灣)	43樓	A室	售 \$1,600萬	1,387 呎	@\$11,536	土地註冊處	成交紀錄
2010年05月04日	貝沙灣	5座(南岸)	28樓	B室	售 \$2,180萬	1,690 呎	@\$12,899	土地註冊處	成交紀錄
2010年05月04日	貝沙灣	2座(南岸)	15樓	B室	售 \$1,150萬	1,688 呎	@\$6,813	土地註冊處	成交紀錄
2010年05月03日	貝沙灣	2座(南灣)	26樓	C室	售 \$2,705萬	1,859 呎	@\$14,551	土地註冊處	成交紀錄
2010年04月30日	貝沙灣	9座(南灣)	31樓	B室	售 \$844萬	835 呎	@\$10,108	土地註冊處	成交紀錄
2010年04月29日	貝沙灣	6座(南岸)	27樓	B室	售 \$1,860萬	1,480 呎	@\$12,568	土地註冊處	成交紀錄
2010年04月27日	貝沙灣	7座(南灣)	43樓	B室	售 \$1,120萬	876 呎	@\$12,785	土地註冊處	成交紀錄

前頁 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 次頁

圖7 香港屋網成交紀錄

Zillow Homes Mortgage Rates Advice Professionals Local Info Mobile Blog more - Register Sign In

Neighborhood or City or ZIP Code or Address **GO**

Map > California > Los Angeles > Woodland Hills real estate Views: 2,544

20534 Oxnard St

Woodland Hills, CA 91367

For Sale: \$550,000
Zestimate®: \$480,400

Zillow Special Offer: \$10000 Incentive
This Zillow Special Offer is \$10000 toward closing costs or a gift card. Talk to the agent about details. [Learn more](#)

Beds: 3
Baths: 2
Sqft: 1,804
Lot: 7,405 sq ft / 0.17 acres
Type: Single Family
Year built: 1955
Last sold: February 25 2008 for \$515,000

Parking: --
Cooling: --
Heating: --
Fireplace: --
On Zillow: 83 days
MLS #: 111104909

[View Virtual Tour](#) (opens new tab)

STANDARD SALE. Beautifully updated single level house in Carlton Terrace. Open & bright with high ceilings, skylights, and recessed lighting. Kitchen has gorgeous cherry wood cabinets, granite counter tops & stainless steel appliances. Family room has a bar. Master bedroom has its own bath and a [read more](#)

Contact agent

Kobi Costa
★★★★★ (5 reviews)
Rodeo Realty
Call: (818) 921-6111
Contributors: 13

Your Name:
Phone Number:
Email Address:

I am interested in 20534 Oxnard St, Woodland Hills, CA and the Zillow Special Offer (\$10000 incentive) for this home

Contact Agent

This Zillow Special Offer is \$10000 toward closing costs or a gift card. Talk to the agent about details. [Learn more](#)

Charts and Data

	Value	Range	30-day change	\$/sqft	Last updated
Zestimate	\$480,400	\$408K - \$629K	-\$2,400	\$266	10/25/2011
Rent Zestimate	\$2,610/mo	\$2.3K - \$3K/mo	-\$10	\$145	10/24/2011

Zestimate | Listing price | Rent Zestimate | more - 1 year | 5 years | 10 years

Price History

Date	Description	Price	% Chg	\$/sqft	Source
09/12/2011	Listed for sale	\$550,000	5.8%	\$304	Rodeo Realty
03/18/2011	Listing removed	\$520,000	--	\$288	RealEstateShows.com
01/06/2011	Listed for sale	\$520,000	--	\$288	RealEstateShows.com
01/02/2011	Listing removed	\$520,000	--	\$288	C-21 Albert Foulad
04/28/2010	Price change	\$520,000	-4.6%	\$288	C-21 Albert Foulad

Tax History

Year	Property taxes	% Change	Tax assessment	% Change
2010	\$5,876	3.7%	\$448,933	-0.2%
2009	\$5,665	-28.0%	\$450,000	-29.7%
2008	\$7,874	-20.7%	\$640,000	-15.8%
2007	\$9,933	51.5%	\$760,000	41.9%
2006	\$6,557	3.9%	\$535,500	--

Maps and Views

Map | Bird's Eye View | Street View

Zestimates
 Schools

Walk Score™ 45
Car-Dependent

Monthly Payment

Home price: \$550,000

Percent down: 20% (\$110k)

Program: 30yr fixed 3.852%

Estimated Payment: \$2,702

- Principal & Interest: \$2,063
- Taxes: \$573
- Homeowners Insurance: \$67
- Mortgage Insurance: \$0

Similar Homes for Sale

- 5733 Dixie Ave, Woodland Hills, CA 91367
For Sale \$475,000
Monthly Payment: \$1,797
Beds: 3 Sqft: 1887
Baths: 3.0 Lot: 11761
- 5800 Keokuk Ave, Woodland Hills, CA 91367
For Sale \$489,900
Monthly Payment: \$1,838
Beds: 3 Sqft: 1450
Baths: 2.0 Lot: 7840
- 20500 Rhoda St, Woodland Hills, CA 91367
For Sale \$475,000
Monthly Payment: \$1,782
Beds: 3 Sqft: 2814
Baths: 3.0 Lot: 10560

Local Showcase

Destree Zuckerman
Top 1% Nationwide
#1 Neighborhood Agent
Call: (800) 999-0104
Free Access to MLS

Mya Berlyant
Let me help you buy or sell your home!
Call: (818) 881-5410
Call me today!

Nearby Similar Sales

- 20552 Oxnard St, Woodland Hills, CA 91367
Sold on 09/09/2011: \$499,500
Beds: 3 Sqft: 1902 Built: 1961
Baths: 2.0 Lot: 8712
- 5851 Keokuk Ave, Woodland Hills, CA 91367
Sold on 09/26/2011: \$360,000
Beds: 4 Sqft: 1653 Built: 1957
Baths: 2.0 Lot: 7980
- 5745 Wallis Ln, Woodland Hills, CA 91367
Sold on 09/22/2011: \$535,000
Beds: 3 Sqft: 1800 Built: 1961
Baths: 2.0 Lot: 1960Z

Mortgage Services

Your Credit Score
Before you start house hunting, check your Credit Score Here for \$0
FreeCreditScore.com

4.0% 30 Yr Mortgage Rates
Direct Lender. Close in 10 days.
PreApproved In Minutes. 4.5% APR
www.AmeriSave.com

National Mortgage Alliance
Guaranteed Rates & Fees! FDIC
Insured Bank & Direct Lender
www.nma.com

Kenmore

CLICK FOR SOUND

圖9 Zillow.com 揭露資訊

三、加強住宅品質

(一) 建立住宅品質標準(Housing Standard)

國內目前除建築法規及國民住宅社區規劃及住宅設計規則外，缺乏對於國人生活品質所訂定之住宅最低或較適品質標準，參考美、日等國家皆對住宅品質極為重視，因此有最低或較適品質標準之訂定。依據住宅法第 34 條：「為提昇居住品質，中央主管機關應衡酌社會經濟發展狀況、公共安全及衛生、居住需求等，訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據。」，建議未來應針對臺灣住宅品質標準進行界定，作為政策上社會住宅或民間住宅興建標準、租金補貼及購置住宅貸款利息補貼核准標準或修繕住宅貸款利息補貼優先標準。界定的標準可分為兩類：

1. 最低品質標準訂定

- (1) 住宅內部必要之設施與設備
- (2) 住宅維護狀況
- (3) 住宅內之擁擠程度

2. 較適品質標準訂定

- (1) 住宅內部必要之設施與設備
- (2) 住宅維護狀況
- (3) 住宅內之擁擠程度
- (4) 住戶對於住宅之負擔能力

建議於訂定最低品質標準後，以該標準推估低於最低品質標準之住宅數量與分布，作為都市更新地區劃定或修繕住宅貸款利息補貼需求量決策之參考資訊。

第三節 國內住宅資訊強化建議彙整

綜合上述，本專案提出之國內住宅資訊強化建議彙整如表 37。

表37 國內住宅資訊強化建議彙整表

住宅政策	決策支援方向	住宅資訊需求	決策支援內容	資訊狀況			美國可參考資訊/制度項目	建議 1.主辦機關 2.協辦機關	時程建議	
				現有	建議加強品質	建議增加資訊				建議強化內容
社會住宅(包括現代住宅、合宜住宅及其他公有出租住宅)	社會住宅供給評估	閒置公有非公用土地分布	評估社會住宅可能之供給數量與位置			√	清查省間、面 積等資訊 將適合提供 住宅之閒置 土地納入地 產資訊系統	清查： 1.財政部 社會住宅： 1.內政部	清查： 長期 社會住宅： 中期	
		主要地標分布	評估社會住宅選址之公共設施、交通等狀況	√			-	-	-	
	都市計畫使用分區	顯示社會住宅選址之所在分區及是否需變更使用分區	√	√		建議納入住宅不動產資訊系統	-	1.內政部	中期	
	市場利率	社會住宅興建財務評估	√			-	-	-	-	
	實際成交價格	現代住宅及合宜住宅出售價格參考						進行實價登錄制度與稅制結合之研究	1.財政部 1.內政部	短期
					√	√	蒐集實際成交價，並將實價登錄資訊納入住宅不動產資訊系統，評估各種交易價格發布機制	取得交易價格制度 交易價格發布機制	1.內政部	短期(住宅法施行後2年內)

住宅政策	決策支援方向	住宅資訊需求	決策支援內容	資訊狀況			美國可參考資訊/制度項目	建議 1.主辦機關 2.協辦機關	時程建議
				現有	建議加強品質	建議增加資訊			
		房價負擔能力	現代住宅及合宜住宅選址及出售價格參考	✓	✓		目前已有房價負擔能力計算方式與各國比較專案，但尚未發布，建議未來持續推動並發布負擔標準與合理方式貼金額計算方式建立	1. 內政部	持續辦理
		住宅租金行情/合理市場租金	公有出租住宅租金訂定與租金補貼標準			✓	美國居住支付與年收入的合理比例為30%，低收入戶則收入越低，合理比例越低	1. 內政部	短期(住宅法施行後2年內)
		租金負擔能力	評估租金補貼需求	✓	✓	✓	目前僅私部門掌握住宅租金行情，且可能是開價或成交價，建議公部門應進行情制得住宅租金行情制度研究，健全租金行情資訊	1. 內政部	短期(住宅法施行後2年內)
		家戶所得	訂定社會住宅申請	✓		✓	目前已有房價負擔能力計算方式與各國比較專案，但尚未發布，建議未來持續推動並發布負擔標準與合理方式貼金額計算方式建立	1. 內政部	短期(住宅法施行後2年內)
							低所得標準設定(低)	-	-

住宅政策	決策支援方向	住宅資訊需求	決策支援內容	資訊狀況			美國可參考資訊/制度項目	建議	時程建議
				現有	建議加強品質	建議增加資訊			
			標準 訂定各種所得層級 補貼標準				所得、非常低所得、 極地所得)		
	社會住宅 需求評估	弱勢家戶數量	評估社會住宅需求 量	✓		-	通過每年之美國社區 調查問卷(普查性質) ,蒐集低收入家庭 的居住問題及居住 需求	-	短期
		弱勢家戶住宅自有 率	評估社會住宅需求 量	✓	✓	目前 僅低收入戶及調 查報告有收錄弱勢 家戶住宅自有率比 例,及近期社會自 公務系統統計資料 庫統計之五都「無自 有住宅」之人(戶) 數,未有完整的弱勢 家戶住宅自有率調 查,未來建議納入生 活狀況調查問項定 期進行調查。		1. 內政部	
		弱勢家戶數量	評估社會住宅興辦 坪數比例	✓	✓	社會住宅供給應符 合弱勢需求,並依據 戶量及最低居住水 準設計興辦坪數比 例,故建議加強弱勢 家戶戶量相關資訊 的納入生活狀況		1. 內政部	短期

住宅政策	決策支援方向	住宅資訊需求	決策支援內容	資訊狀況			美國可參考資訊/制度項目	建議 1.主辦機關 2.協辦機關	時程建議
				現有	建議加強品質	建議增加資訊			
住宅政策	社會住宅效益評估	社會住宅總戶數	評估政策數量目標達成之績效			✓	目前社會住宅尚處於起步階段，未來建議應列管所有社會住宅管理戶數、出租、營運情形，作為制度改善的參考	1.直轄市及縣(市)政府 2.內政部	短期
		社會住宅承租戶數	評估社會住宅出租情況			✓			
		社會住宅承租戶租金與管理費繳納情況	評估社會住宅財務狀況			✓			
		社會住宅承租戶違反規約情況	評估社會住宅管理情況			✓			
		社會住宅營運成本	評估社會住宅財務狀況			✓			
住宅補貼(包括租金補貼及貸款利息補貼)	住宅補貼需求評估	社會住宅承租戶狀況追蹤	評估社會住宅是否實際幫助租戶脫貧			✓	建議以定期調查方式針對承租戶家庭所得、教育、工作等進行調查，應用在社會住宅或社會福利相關政策的改善	1.直轄市及縣(市)政府 2.內政部	中期
		弱勢家戶數量	評估住宅補貼需求	✓			通過每年之美國社區調查問卷(普查性質)，蒐集低收入家庭的居住問題及居住需求	-	-
		弱勢家戶住宅自有率	評估住宅補貼需求	✓	✓		*同社會住宅需求評估中說明	-	-

住宅政策	決策支援方向	住宅資訊需求	決策支援內容	資訊狀況			美國可參考資訊/制度項目	建議 1.主辦機關 2.協辦機關	時程建議		
				現有	建議加強品質	建議增加資訊				建議強化內容	
住宅政策	決策支援方向	住宅資訊需求	決策支援內容	✓			-		-		
				✓		✓	*同社會住宅供給評估中說明	合理市場租金		-	
				✓		✓	*同社會住宅供給評估中說明	-		-	
				✓			-	-		-	
				✓			*同社會住宅供給評估中說明	居住負擔能力資料庫		-	
				✓		✓	*同社會住宅供給評估中說明	-		-	
				✓			-	-		-	
				✓			建議補貼時紀錄受補貼戶承租住宅及購買住宅資料	1.居住協助資料庫 2.房屋檢驗分數		1.直轄市及縣(市)政府 2.內政部	短期
				✓		✓	建議未來應逐漸健全住宅補貼政策的執行成效資料，並回溯歷史資料，建立完	-		1.內政部	中期

住宅政策	決策支援方向	住宅資訊需求	決策支援內容	資訊狀況			美國可參考資訊/制度項目	建議 1.主辦機關 2.協辦機關	時程建議	
				現有	建議加強品質	建議增加資訊				建議強化內容
住宅市場	不動產交易資訊透明化	實際成交價格 土地公告現值 房屋評定現值 不動產價格及數量指數 海砂屋及輻射屋資訊	整合實際成交價格資訊，應用於住宅政策及不動產價格透明化			整之管理、回報機制及資料庫，供後續政策檢討之用				
			幫助民眾於買賣交易時進行稅務試算	✓		*同社會住宅供給評估中說明	-	-	-	
			幫助民眾於買賣交易時進行稅務試算	✓		-	-	-	-	-
			建立具公信力之不動產價格及數量指數，作為交易之參考	✓	✓	目前已有住宅價格指數編制專案，但尚未發布，建議並可推動資料庫時作為模範，發布相關資料	重覆交易價格指數	1. 內政部	持續辦理	
			幫助民眾於買賣交易時查詢相關資訊			目前行政院原可查詢放射性污染屋(輻射屋)名單，但海砂屋資訊散佈於各縣市之建築局(例如臺北市管		1.直轄市及縣(市)政府 2. 內政部	短期	

住宅政策	決策支援方向	住宅資訊需求	決策支援內容	資訊狀況			美國可參考資訊/制度項目	建議 1.主辦機關 2.協辦機關	時程建議
				現有	建議加強品質	建議增加資訊			
		住宅及土地買賣移轉次數追蹤	政府評估投資性需求或在該地環境是否存在住宅或環境問題			✓	以實價登錄資料庫製住宅及土地買賣移轉次數統計資訊，並納入住宅不動產資訊之地理資訊系統觀察地區差異	1. 內政部	中期
	住宅市場供需狀況掌握	核發建造執照數量	掌握住宅市場流量與住宅景氣狀況	✓			住宅市場狀況季報 中建造執照資料	-	-
		核發使用執照數量	掌握住宅市場流量與住宅景氣狀況	✓			住宅市場狀況季報 中完工資料	-	-
		住宅開工數量/開工率	住宅市場景氣的領先指標	✓	✓		住宅市場狀況季報 中開工資料	1. 內政部	短期
		基準放款利率	營建業資金借款成本，利率越高成本越高，對景氣為負	✓	✓		目前營建統計月報及住宅 e 化網已有建、使照數量及開工數量，建議另立專案，進一步討論建造執照數量、開工數、開工率與市場景氣的關係、已現行資料庫計算開工率方式等	-	-

住宅政策	決策支持方向	住宅資訊需求	決策支援內容	資訊狀況			美國可參考資訊/制度項目	建議 1.主辦機關 2.協辦機關	時程建議
				現有	建議加強品質	建議增加資訊			
			面影響						
	住宅存量	住宅資訊需求	掌握住宅存量狀況	✓			-	-	
	常住人口	住宅資訊需求	掌握住宅需求狀況		✓		目前已有長期推估空屋及新屋推估，建議增加人口資訊。	1. 內政部	中期
	空、餘屋數量分布與結構	住宅資訊需求	掌握住宅使用情況，評估各區域的投資性需求	✓	✓		目前已有長期推估空屋及新屋推估，建議增加人口資訊。	1. 內政部	持續辦理
	住宅自有率	住宅資訊需求	掌握家戶之持有住宅狀況，評估租房、購屋需求	✓	✓		目前已有長期推估空屋及新屋推估，建議增加人口資訊。	1. 內政部	中期
	建物屋齡結構	住宅資訊需求	判斷地區屋齡是否過於老舊，作為劃定都市更新地區之參考	✓			目前已有長期推估空屋及新屋推估，建議增加人口資訊。	1. 行政院主計處	中期
住宅品質	都市更新地區劃定	建物屋齡結構	判斷地區屋齡是否過於老舊，作為劃定都市更新地區之參考	✓			目前已有長期推估空屋及新屋推估，建議增加人口資訊。	1. 行政院主計處	中期
	建物樓層結構	建物樓層結構	判斷都市更新地區是否有低度利用情形	✓			目前已有長期推估空屋及新屋推估，建議增加人口資訊。	-	-
	建物構造	建物構造	判斷都市更新地區	✓			目前已有長期推估空屋及新屋推估，建議增加人口資訊。	-	-

住宅政策	決策支援方向	住宅資訊需求	決策支援內容	資訊狀況			美國可參考資訊/制度項目	建議 1.主辦機關 2.協辦機關	時程建議
				現有	建議加強品質	建議增加資訊			
		都市計畫使用分區	建物主要構造 顯示都市更新地區及是否需變更使用分區	✓	✓		建議納入住宅不動產資訊系統	1. 內政部	中期
		建物分布情形	判斷都市更新地區是否過於密集或凌亂，有危害公共安全之虞	✓	✓		建議納入住宅不動產資訊系統	1. 內政部	短期
		主要地標分布	評估都市更新地區之公共設施、交通等狀況，改進區內公共設施	✓			-	-	-
	住宅品質標準 (Housing Standard) (基本居住水準)	一、最低品質標準 ◆ 住宅內部必要之設施與設備 ◆ 住宅維護狀況 ◆ 住宅內之擁擠程度 二、較適品質標準 ◆ 住宅內部必要之設施與設備	◆ 社會住宅興建標準 ◆ 民間住宅興建標準 ◆ 自建、自購住宅貸款利息補貼及租金補貼核准標準 ◆ 住宅補貼增加評點權重標準		✓		為了解全美美家戶居住水平而設計至美國居住調查	1. 內政部 2. 直轄市及縣(市)政府	短期

住宅政策	決策支援方向	住宅資訊需求	決策支援內容	資訊狀況			美國可參考資訊/制度項目	建議 1.主辦機關 2.協辦機關	時程建議
				現有	建議加強品質	建議增加資訊			
		<ul style="list-style-type: none"> 住宅維護狀況 住宅內之擁擠程度 住戶對於住宅之負擔能力 							
		低於最低品質標準之住宅數量與分布	<ul style="list-style-type: none"> 都市更新地區劃定 修繕住宅貸款利息補貼需求量 		✓	✓	建議於訂定最低品質標準後，以該標準推估低於住宅數量分布	1.直轄市及縣(市)政府 2.內政部	中期
	住宅性能評估	住宅性能評估標準	住宅品質判定	✓			-	-	-
	無障礙住宅	無障礙住宅設計基準	無障礙住宅獎勵辦法	✓			-	-	-
	高齡者住宅	高齡者人數與分布	高齡者住宅或針對高齡者提供之住宅補貼需求推估	✓			-	-	-
		高齡者住宅設施設備標準	針對高齡者提供之住宅補貼項目與補貼制度	✓			-	-	-
		高齡者居住品質狀況	針對高齡者提供之住宅補貼需求推估	✓	✓		目前內政部統計處有針對老人所做之狀況調查，建議參考建築技術規則及老人住宅基本設施及	1.內政部	短期

住宅政策	決策支援方向	住宅資訊需求	決策支援內容	資訊狀況			美國可參考資訊/制度項目	建議 1.主辦機關 2.協辦機關	時程建議
				現有	建議加強品質	建議增加資訊			
	出租國宅 整建、修繕	出租國宅戶數、面積、屋齡等資訊	評估出租國宅整建、修繕之數量與擬定進度	✓			-	-	-
	出租國宅 整建、修繕	出租國宅建築情況 ◆ 建築物周圍防鏽 ◆ 外牆修補 ◆ 屋頂防水 ◆ 地板防水 ◆ 浴室防水 ◆ 膠縫、密封材料 ◆ 五金類零件 ◆ 門窗 出租國宅設備情況 ◆ 給水設備 ◆ 排水設備 ◆ 瓦斯管線 ◆ 視聽設備 ◆ 照明設備 ◆ 電力管線 ◆ 電梯設備	評估出租國宅整建、修繕之項目與成本		✓		-	1.直轄市及縣(市)政府 2.內政部	中期

參考文獻

(一) 期刊

1. 陳建仁、張金鵠，1992，「臺北都會區住宅品質標準之研究」，
《建築學報》，第7期。

(二) 網路文章

1. Catherine Glossop (2008, November). Housing and economic development: Moving forward together. Retrieved November 16, 2011, from the Housing Corporation: <http://www.centreforcities.org/assets/files/Housing%20and%20economic%20development.pdf>
2. 陳杰(民95年7月13日)。中國城市居民的住房自有率是世界第一嗎？。民100年11月16日，取自：
<http://bbs.cenet.org.cn/html/board92531/topic93515.htm>

(三) 網站

1. articleinput.com <http://www.articleinput.com>
2. Housing Vacancy Survey
<http://www.census.gov/hhes/www/housing/hvs/hvs.html>
3. Hud.gov <http://portal.hud.gov/portal/page/portal/HUD>
4. Office of Policy Development and Research
<http://www.huduser.org/portal/>
5. 中國工商銀行知識庫
<http://big5.icbc.com.cn/ICBCCOLLEGE/client/page/MainKnowledge.aspx>

附錄一 國內各單位提供之住宅相關資訊蒐集狀況

一、內政部營建署

內政部營建署 100 年度會同地政司、統計處等相關單位，已完成四大網站功能(住宅 e 化網、不動產價格 e 點通、住宅資訊統計網及 e-house 不動產交易服務網)的整合規劃，後續將辦理「內政部不動產資訊平臺」網站建置作業，整合後相關住宅及不動產統計表單(資料庫)規劃如下：

表 38 不動產資訊平臺未來統計表單規劃一覽表

對應網站功能名稱	表單名稱	目前統計範圍、頻率			後續統計範圍、頻率			起迄日期	統計表單意涵	後續建議處理方式	現行統計表單資料來源	備註
		縣市	鄉鎮市區	頻率	縣市	鄉鎮市區	頻率					
全國資料整合查詢	設有戶籍宅數	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今	透過設有戶籍宅數可推估住宅需求量	維持既有產製統計值方式產製	取得戶役政資料庫自行產製	
	總家戶數	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今	可配合設有戶籍宅數統計值，瞭解各縣市、鄉鎮市區分戶狀況			
	設有戶籍住宅之平均人口數	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今	透過設有戶籍住宅之平均人口數可推估住宅需求規模			
	設有戶籍住宅之平均戶數	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今	瞭解各縣市、鄉鎮市區合住狀況			
	戶量	○	×	季	○	○	季	87Q1 迄今	瞭解每戶平均人口數，戶量規模大小關係家庭經濟狀況	請內政部戶政司協助提供統計值至鄉鎮市區	內政部戶政司	
	列冊低收入戶數	○	×	季	○	○	季	87Q1 迄今	透過弱勢家庭戶數及人口	請內政部戶政司協助	內政部統計處	列冊低收入戶於

對應網站功能名稱	表單名稱	目前統計範圍、頻率			後續統計範圍、頻率			起迄日期	統計表單意涵	後續建議處理方式	現行統計表單資料來源	備註	
		縣市	鄉鎮市區	頻率	縣市	鄉鎮市區	頻率						
供給	家庭	○	×	季	○	○	季	87Q1 迄今	數,可推估社會住宅以及住宅補貼需求量	助提供統計值至鄉鎮市區		100年起即有鄉鎮市區資料,身心障礙者、列冊獨居老人過去即有鄉鎮市區資料(高雄列冊獨居老人無鄉鎮市區資料)	
		○	×	半年	○	○	半年	89Q3 迄今					
		○	×	年	○	○	年	87Q1 迄今					
	人口數量變動	人口數	○	×	季	○	△	季	87Q1 迄今	透過人口數量變動,可以推估各縣市、鄉鎮市區住宅需求	請內政部戶政司協助提供統計值至鄉鎮市區	內政部戶政司	洽詢內政部戶政司可否提供統計值至鄉鎮市區
		出生人數	○	×	季	○	△	季	87Q1 迄今				
		死亡人數	○	×	季	○	△	季	87Q1 迄今				
		遷入人數	○	×	季	○	△	季	87Q1 迄今				
	建物總量	遷出人數	○	×	季	○	△	季	87Q1 迄今				
		建物總量	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今	瞭解各縣市、鄉鎮市區建物供給量,配合房屋稅籍住宅類數量可得知住宅與建物類數量可估計影響建物數量	維持既有產製統計值方式產製	取得房屋稅籍資料庫自行產製	建物總量原為建物存量
		非住宅宅數	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今	瞭解各縣市、鄉鎮市區住宅供給量,後續可搭配家戶結構,瞭解各縣市、鄉鎮市區住宅供給狀況	維持既有產製統計值方式產製	取得房屋稅籍資料庫自行產製	後續房屋稅籍住宅類數量與住宅存量擇一
住宅存量	房屋稅籍住宅類數量	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今	瞭解各縣市、鄉鎮市區住宅供給量,後續可搭配家戶結構,瞭解各縣市、鄉鎮市區住宅供給狀況	考量下列因素,後續建議住宅存量採房屋稅籍住宅類統計值	取得房屋稅籍資料庫自行產製	後續房屋稅籍住宅類數量與住宅存量擇一	
	住宅存量	○	×	季	○	×	季	98Q1 迄今	瞭解各縣市、鄉鎮市區住宅供給量,後續可搭配家戶結構,瞭解各縣市、鄉鎮市區住宅供給狀況	自行透過89年住宅普查住宅存量、使用執照及拆除執照統計	取得房屋稅籍資料庫自行產製	後續房屋稅籍住宅類數量與住宅存量擇一	

對應網站功能名稱	表單名稱	目前統計範圍、頻率		後續統計範圍、頻率		起迄日期	統計表單意涵	後續建議處理方式	現行統計表單資料來源	備註
		縣市	鄉鎮市區	縣市	鄉鎮市區					
								1.99年度住宅普查方式辦理 2.部份縣市政府核發建造執照併拆除執照時，會僅發發拆除執照，無另外發發拆除執照，致拆除執照數較實際拆除執照數低	值，加以計算產製	無法提供至鄉鎮市區
	住宅平均屋齡	○	○	○	○	98Q1 迄今	瞭解目前各縣市、鄉鎮市區住宅老舊狀況，並可依此推估哪一縣市、鄉鎮市區是執行都市更新重點區域	維持既有產製統計值方式產製	取得房屋稅籍資料庫自行產製	
	住宅平均面積	○	○	○	○	98Q1 迄今	透過住宅平均面積可以瞭解，目前各縣市、鄉鎮市區住宅面積規模，及居住水準			
	建物開工件數	○	○	○	○	98Q1 迄今	推估未來建物供給量	維持既有產製統計值方式產製	取得全國建築管理資料庫自行產製	
	建物開工總宅數	○	○	○	○	98Q1 迄今				
	建物開工總樓地板面積	○	○	○	○	98Q1 迄今				
	建物竣工件數	○	○	○	○	98Q1 迄今				
	建物竣工總宅數	○	○	○	○	98Q1 迄今				
	建物竣工總樓地板面積	○	○	○	○	98Q1 迄今				
	建物展期開工件數	○	○	○	○	98Q1 迄今				

對應網站功能名稱	表單名稱	目前統計範圍、頻率		後續統計範圍、頻率		起迄日期	統計表單意涵	後續建議處理方式	現行統計表單資料來源	備註	
		縣市	鄉鎮市區	頻率	鄉鎮市區						頻率
	建物展期開工總宅數	○	○	季	○	季	98Q1 迄今				
		○	○	季	○	季					
	建物展期開工總樓地板面積	○	○	季	○	季	98Q1 迄今	推估未來建物供給量	維持既有產製統計值方式產製	取得全國建築管理資料自行產製	
		○	○	季	○	季					
	住宅流量	建造執照總宅數	○	○	季	○	季	98Q1 迄今	維持既有產製統計值方式產製	取得全國建築管理資料自行產製	
		建造執照總樓地板面積	○	○	季	○	季	98Q1 迄今			
		使用執照總宅數	○	○	季	○	季	98Q1 迄今			
		使用執照總樓地板面積	○	○	季	○	季	98Q1 迄今			
	住宅買賣	住宅買賣契約價格平均單價	○	○	季	○	季	96Q3 迄今	瞭解各縣市、鄉鎮市區住宅買賣契約價格	由財團法人金融聯合徵信中心提供	價格區分為不分建物類別、公寓、別墅、套房、透天厝、電梯大廈、樓中樓
		住宅買賣契約價格總價	○	○	季	○	季	96Q3 迄今			
	住宅價格	住宅拍賣	○	○	季	○	季	89Q1 迄今	瞭解目前法拍市場交易狀況	取得司法資料自行產製	數量法拍案件數少，鄉鎮市區統計值不穩定，後續不動產資訊平臺取消將統計值產製至鄉鎮市區
			○	○	季	○	季	89Q1 迄今			
租金單價		○	○	季	○	季	95Q2 迄今	掌握各縣市、鄉鎮市區分租雅房、套房、獨立套房以及住房租金行情	取得媽媽基金資料自行產製	目前僅有臺北市、新北市以及新竹市有租金統計資料	
○	○	季	○	季	95Q2 迄今						

對應網站功能名稱	表單名稱	目前統計範圍、頻率				後續統計範圍、頻率				起迄日期	統計表單意涵	後續建議處理方式	現行統計表單資料來源	備註
		縣市	鄉鎮市區	頻率	鄉鎮市區	縣市	鄉鎮市區	頻率	鄉鎮市區					
	住房租金平均單價	○	○	季	○	○	季	○	○	95Q2 迄今				
	建物所有權第一次登記棟數	○	×	季	○	○	季	○	○	87Q1 迄今	瞭解各建物登記移轉因素	內政部統計處協助提供鎮市區	內政部統計處	建物所有權、拍賣、買賣、移轉登記棟數及面積；內政部統計處需求：待民國 102 年統計值，現階段建議先以去內政部地政產製鄉鎮市區統計值，再依內政部統計處所發布縣市式辦理，待內政部統計處發布後，改以其統計值為準。
	建物所有權第一次登記面積	○	×	季	○	○	季	○	○	87Q1 迄今				建物所有權、拍賣、買賣、移轉登記棟數及面積；內政部統計處需求：待民國 102 年統計值，現階段建議先以去內政部地政產製鄉鎮市區統計值，再依內政部統計處所發布縣市式辦理，待內政部統計處發布後，改以其統計值為準。
	建物買賣移轉登記棟數	○	×	季	○	○	季	○	○	87Q1 迄今				建物所有權、拍賣、買賣、移轉登記棟數及面積；內政部統計處需求：待民國 102 年統計值，現階段建議先以去內政部地政產製鄉鎮市區統計值，再依內政部統計處所發布縣市式辦理，待內政部統計處發布後，改以其統計值為準。
	建物買賣移轉登記面積	○	×	季	○	○	季	○	○	87Q1 迄今				建物所有權、拍賣、買賣、移轉登記棟數及面積；內政部統計處需求：待民國 102 年統計值，現階段建議先以去內政部地政產製鄉鎮市區統計值，再依內政部統計處所發布縣市式辦理，待內政部統計處發布後，改以其統計值為準。
	建物拍賣移轉登記棟數	○	×	季	○	○	季	○	○	92Q1 迄今				建物所有權、拍賣、買賣、移轉登記棟數及面積；內政部統計處需求：待民國 102 年統計值，現階段建議先以去內政部地政產製鄉鎮市區統計值，再依內政部統計處所發布縣市式辦理，待內政部統計處發布後，改以其統計值為準。
	建物拍賣移轉登記面積	○	×	季	○	○	季	○	○	92Q1 迄今				建物所有權、拍賣、買賣、移轉登記棟數及面積；內政部統計處需求：待民國 102 年統計值，現階段建議先以去內政部地政產製鄉鎮市區統計值，再依內政部統計處所發布縣市式辦理，待內政部統計處發布後，改以其統計值為準。
	建物繼承移轉登記棟數	○	×	季	○	×	季	○	×	87Q1 迄今				建物所有權、拍賣、買賣、移轉登記棟數及面積；內政部統計處需求：待民國 102 年統計值，現階段建議先以去內政部地政產製鄉鎮市區統計值，再依內政部統計處所發布縣市式辦理，待內政部統計處發布後，改以其統計值為準。
	建物繼承移轉登記面積	○	×	季	○	×	季	○	×	87Q1 迄今				建物所有權、拍賣、買賣、移轉登記棟數及面積；內政部統計處需求：待民國 102 年統計值，現階段建議先以去內政部地政產製鄉鎮市區統計值，再依內政部統計處所發布縣市式辦理，待內政部統計處發布後，改以其統計值為準。
	建物贈與移轉登記棟數	○	×	季	○	○	季	○	○	87Q1 迄今				建物所有權、拍賣、買賣、移轉登記棟數及面積；內政部統計處需求：待民國 102 年統計值，現階段建議先以去內政部地政產製鄉鎮市區統計值，再依內政部統計處所發布縣市式辦理，待內政部統計處發布後，改以其統計值為準。
	建物贈與移轉登記面積	○	×	季	○	○	季	○	○	87Q1 迄今				建物所有權、拍賣、買賣、移轉登記棟數及面積；內政部統計處需求：待民國 102 年統計值，現階段建議先以去內政部地政產製鄉鎮市區統計值，再依內政部統計處所發布縣市式辦理，待內政部統計處發布後，改以其統計值為準。
	建物其他移轉登記棟數	○	×	季	○	×	季	○	×	87Q1 迄今				建物所有權、拍賣、買賣、移轉登記棟數及面積；內政部統計處需求：待民國 102 年統計值，現階段建議先以去內政部地政產製鄉鎮市區統計值，再依內政部統計處所發布縣市式辦理，待內政部統計處發布後，改以其統計值為準。
	建物其他移轉登記面積	○	×	季	○	×	季	○	×	87Q1 迄今				建物所有權、拍賣、買賣、移轉登記棟數及面積；內政部統計處需求：待民國 102 年統計值，現階段建議先以去內政部地政產製鄉鎮市區統計值，再依內政部統計處所發布縣市式辦理，待內政部統計處發布後，改以其統計值為準。
	法院拍定成屋總法	○	○	季	○	○	季	○	○	89Q1 迄今	瞭解目前法拍市場交易狀況	維持既有產製統計	取得司法院資料	考量法拍案件數

對應網站功能名稱	表單名稱	目前統計範圍、頻率			後續統計範圍、頻率			起迄日期	統計表單意涵	後續建議處理方式	現行統計表單資料來源	備註
		縣市	鄉鎮市區	頻率	縣市	鄉鎮市區	頻率					
	院拍定成屋	○	×	季	○	×	季	89Q1 迄今	況	庫自行產製	少，鄉鎮市區統計值不穩定，後續將取消資產製至鄉鎮市區	
	房地拍定總金額	○	○	季	○	○	季	97Q1 迄今	透過法拍市場土地拍定總金額，瞭解目前法拍市場土地交易件數以及土地拍定金額，瞭解目前法拍市場土地交易網絡狀況	取得司法行政資料庫自行產製	考量法拍案件數量少，鄉鎮市區統計值不穩定，後續將取消資產製至鄉鎮市區	
	土地拍定總金額	○	○	季	○	○	季	97Q1 迄今	瞭解目前住宅交易市場活絡情形	維持既有產製統計值方式產製	由系統廠商直接至內政部辦公室內政產製	
	住宅買賣移轉筆數	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今	瞭解目前住宅交易市場係以老舊中古屋居多，還是以新成屋居多	維持既有產製統計值方式產製	由系統廠商直接至內政部辦公室內政產製	
	住宅買賣移轉平均屋齡	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今	瞭解目前住宅交易市場面積大小	維持既有產製統計值方式產製	由系統廠商直接至內政部辦公室內政產製	
	住宅拍賣移轉筆數	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今	瞭解目前住宅拍賣市場活絡狀況	維持既有產製統計值方式產製	由系統廠商直接至內政部辦公室內政產製	
	住宅拍賣移轉平均面積	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今	瞭解目前住宅拍賣市場面積	維持既有產製統計值方式產製	由系統廠商直接至內政部辦公室內政產製	
	建物買賣契稅免稅件數	○	×	季	○	○	季	89Q1 迄今	藉此瞭解建物交易市場狀況以及交易金額規模，此外尚可瞭解一地方政府稅收	請協助提供單位統計值至鄉鎮市區	財政部賦稅署臺北稅捐稽徵處	因有其他相關統計表單可替代，因此不計算鄉鎮
	建物買賣契稅應稅件數	○	×	季	○	○	季	89Q1 迄今	藉此瞭解建物交易市場狀況以及交易金額規模，此外尚可瞭解一地方政府稅收	請協助提供單位統計值至鄉鎮市區	財政部賦稅署臺北稅捐稽徵處	因有其他相關統計表單可替代，因此不計算鄉鎮

對應網站 功能名稱	表單名稱	目前統計範圍、頻率				後續統計範圍、頻率				起迄日期	統計表單意涵	後續建議 處理方式	現行統計表單 料來源	備註	
		縣市	鄉鎮 市區	頻率	縣市	鄉鎮 市區	頻率	縣市	鄉鎮 市區						
住宅金融	交易課稅情形	稅件數								89Q1 迄今	瞭解該縣市建築開發商投資規模大小 瞭解土地市場交易狀況及 地方稅收狀況	維持既有產製統計 值方式產製	由銀行自行至住 宅資訊統計網填 報	市區統計值	
		建物買賣契稅應 納稅額	○	×	季	○	×	季	○	×					季
		一般用地土地增 值稅免稅查定件 數	○	×	季	○	×	季	○	×					季
		一般用地土地增 值稅應稅查定件 數	○	×	季	○	×	季	○	×					季
		一般用地土地增 值稅應納稅額	○	×	季	○	×	季	○	×					季
		自用住宅用地土 地增值稅查定件 數	○	×	季	○	×	季	○	×					季
		自用住宅用地土 地增值稅應納稅 額	○	×	季	○	×	季	○	×					季
		上季末建築貸款 餘額	○	×	季	○	×	季	○	×					季
		本季末建築貸款 餘額	○	×	季	○	×	季	○	×					季
		本季建築貸款動 用金額	○	×	季	○	×	季	○	×					季
		本季核准建築貸 款核准金額	○	×	季	○	×	季	○	×					季
		本季核准建築貸 款核准筆數	○	×	季	○	×	季	○	×					季

對應網站功能名稱	表單名稱	目前統計範圍、頻率			後續統計範圍、頻率			起迄日期	統計表單意涵	後續建議處理方式	現行統計表單資料來源	備註
		縣市	鄉鎮市區	頻率	縣市	鄉鎮市區	頻率					
	購置住宅貸款餘額	本季核貸建築貸款平均筆金額	○	×	季	○	×	季	96Q1 迄今			
		上季末購置住宅貸款餘額	○	×	季	○	×	季	96Q1 迄今	瞭解各縣市購置住宅貸款尚未到期之本金餘額, 評估住宅市場是否熱絡及買賣(貸款)金額	由銀行自行至住宅資訊統計網填報	
		本季末購置住宅貸款餘額	○	×	季	○	×	季	96Q1 迄今			
		本季購置住宅貸款核准金額	○	×	季	○	×	季	96Q1 迄今			
		本季購置住宅貸款承作筆數	○	×	季	○	×	季	96Q1 迄今			
		本季購置住宅貸款平均筆金額	○	×	季	○	×	季	96Q1 迄今			
		本季末購置住宅貸款平均利率	○	×	季	○	×	季	97Q1 迄今	瞭解各縣市購置住宅貸款情形, 供欲貸款者於貸款時進行參考	由銀行自行至住宅資訊統計網填報	
		本季新增購置住宅貸款平均利率	○	×	季	○	×	季	97Q1 迄今			
		本季新增購置住宅貸款平均貸款成數	○	×	季	○	×	季	97Q1 迄今			
		本季新增購置住宅貸款平均期數	○	×	季	○	×	季	97Q1 迄今			
		本季末購置住宅貸款總額	○	×	季	○	×	季	96Q1 迄今	瞭解各縣市貸款違約情形, 評估各地區金融機構放款風險與購置住宅負擔能力	由銀行自行至住宅資訊統計網填報	
		本季購置住宅貸款逾放金額	○	×	季	○	×	季	96Q1 迄今			

對應網站 功能名稱	表單名稱	目前統計範圍、頻率				後續統計範圍、頻率				起迄日期	統計表單意涵	後續建議 處理方式	現行統計表單 資料來源	備註
		縣市	鄉鎮 市區	頻率	鄉鎮 市區	縣市	鄉鎮 市區	頻率	鄉鎮 市區					
住宅貸款 違約狀 況 整合住宅 補貼實 施方案 住宅補 貼 青年安心 成家	本季購置住宅貸款逾放金額增加數	○	×	季	○	×	季	○	×	96Q2 迄今				
	本季末購置住宅貸款催收金額	○	×	季	○	×	季	○	×	98Q1 迄今				
	本季末購置住宅貸款逾放筆數	○	×	季	○	×	季	○	×	96Q1 迄今				
	本季購置住宅貸款違約率	○	×	季	○	×	季	○	×	96Q1 迄今				
	購置住宅貸款利息補貼戶數	○	×	季	○	×	季	○	×	100Q1 迄今	瞭解各縣市購置住宅貸款、修繕住宅貸款戶數及租金補貼之補貼政策，有助檢視住宅補貼政策之成效	維持既有產製價值方式產製	由營建署提供統計值	本統計值為月資料
	修繕住宅貸款利息補貼戶數	○	×	季	○	×	季	○	×	100Q1 迄今				
	租金補貼戶數	○	×	季	○	×	季	○	×	100Q1 迄今				
	購置住宅貸款利息補貼戶數	○	×	季	○	×	季	○	×	100Q1 迄今				
	租金補貼戶數	○	×	季	○	×	季	○	×	100Q1 迄今				

對應網站功能名稱	表單名稱	目前統計範圍、頻率			後續統計範圍、頻率			起迄日期	統計表單意涵	後續建議處理方式	現行統計表單資料來源	備註	
		縣市	鄉鎮市區	頻率	縣市	鄉鎮市區	頻率						
分項資料查詢	方案								瞭解目前不動產相關產業活絡狀況	請資料提供單位提供統計值，取代連結方式	採連結方式執行	目前e-house是採連結方式執行後不動產資訊平臺，地政士及估價師統計範圍為全國，不分縣市、鄉鎮市區；不動產經紀業統計至縣市不動產經紀業為月資料	
	產業統計	不動產經紀業備查家數	○	×		○	×	季	-				
		不動產經紀業分設營業家數	○	×		○	×	季	-				
		不動產經紀業任職人數	○	×		○	×	季	-				
		不動產經紀業任職人員數	○	×		○	×	季	-				
		營業保證金繳存金額	○	×		○	×	季	-				
	地政士	地政士開業人數	○	×		○	×	年	95年迄今				
		地政士人數統計	○	×		○	×	年	-				
		不動產估價師開業人數	○	×		○	×	年	-				
	人口家戶	不動產估價師人數	○	×		○	×	年	91年迄今				
		設有戶籍宅數依宅內人口數區分	○	○	季	○	○	季	98Q1迄今	由宅內人口分配，可掌握住宅需求類型，推估居住空間大小	維持既有產製統計值方式產製	取得戶役政資料庫自行產製	
		設有戶籍住宅依宅內戶數區分	○	○	季	○	○	季	98Q1迄今	由宅內戶數分配，可瞭解目前住宅合住狀況，亦可以瞭解目前分戶情形	維持既有產製統計值方式產製	取得戶役政資料庫自行產製	
		戶數依戶籍長年齡區分	○	○	季	○	○	季	98Q1迄今	研究顯示，戶長年齡會影響家戶住宅租購選擇，透過戶	維持既有產製統計值方式產製	取得戶役政資料庫自行產製	

對應網站 功能名稱	表單名稱	目前統計範圍、頻率			後續統計範圍、頻率			起迄日期	統計表單意涵	後續建議 處理方式	現行統計表單 資料來源	備註
		縣市	鄉鎮 市區	頻率	縣市	鄉鎮 市區	頻率					
								長年齡分布，藉以掌握家戶購屋能力				
	戶數依老年人口數區分	○	○	季	○	○	98Q1 迄今	瞭解各家家戶老年人口數分布狀況，推估老人住宅需求	維持既有產製統計值方式產製	取得戶役政資料 庫自行產製		
	僅老年人口居住宅數 依老年人口數區分	○	○	季	○	○	98Q1 迄今	瞭解宅內僅有老年人居住分布狀況，藉以推估老人住宅需求	維持既有產製統計值方式產製	取得戶役政資料 庫自行產製		
	戶數依戶長婚姻狀況 區分	○	○	季	○	○	98Q1 迄今	戶長婚姻狀況不同，對住宅產品類型需求亦不同，透過戶長婚姻狀況藉以分析未來住宅產品類型	維持既有產製統計值方式產製	取得戶役政資料 庫自行產製		
	房屋稅籍住宅類數量 依屋齡區分	○	○	季	○	○	98Q1 迄今	瞭解各縣市、鄉鎮市區住宅屋齡分布狀況，進而分析都市更新潛在數量	維持既有產製統計值方式產製	取得房屋稅籍資料 庫自行產製		
	房屋稅籍住宅類數量 依面積區分	○	○	季	○	○	98Q1 迄今	瞭解各縣市、鄉鎮市區住宅面積，進而掌握最低居住水準之住宅數量	維持既有產製統計值方式產製	取得房屋稅籍資料 庫自行產製		
	房屋稅籍住宅類數量 依構造區分	○	○	季	○	○	98Q1 迄今	瞭解各縣市、鄉鎮市區住宅結構分布，進而分析都市更新潛在數量	維持既有產製統計值方式產製	取得房屋稅籍資料 庫自行產製		
	房屋稅籍住宅類數量 依總樓層區分	○	○	季	○	○	98Q1 迄今	掌握各縣市、鄉鎮市區各住宅類型數量	維持既有產製統計值方式產製	取得房屋稅籍資料 庫自行產製		
	建築住宅數量依構造 區分	○	○	季	○	○	98Q1 迄今	掌握未來住宅市場產品類型數量	維持既有產製統計值方式產製	取得全國建築管理資料 庫自行產製		
	建築總樓地板面積 依構造區分	○	○	季	○	○	98Q1 迄今					
住宅供給												

對應網站 功能名稱	表單名稱	目前統計範圍、頻率			後續統計範圍、頻率			起迄日期	統計表單意涵	後續建議 處理方式	現行統計表單 資料來源	備註
		縣市	鄉鎮 市區	頻率	縣市	鄉鎮 市區	頻率					
住宅市場	建照宅數量依總樓 層區分	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今				
	建照總樓地板面積依 總樓層區分	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今				
	使照宅數量依構造 區分	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今				
	使照總樓地板面積依 構造區分	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今				
	使照宅數量依總樓 層區分	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今				
	使照總樓地板面積依 總樓層區分	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今				
	住宅買賣移轉筆數依 屋齡區分	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今	瞭解不同屋齡之住宅交易 狀況	維持既有產製統計 值方式產製	由系統廠商直接 至內政部 公室產製	
	住宅買賣移轉筆數依 面積區分	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今	瞭解不同面積規模之住宅 交易狀況,掌握住宅交易市 場活絡情形	維持既有產製統計 值方式產製	由系統廠商直接 至內政部 公室產製	
	住宅買賣移轉筆數依 構造區分	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今	瞭解目前住宅交易市場住 宅產品類型	維持既有產製統計 值方式產製	由系統廠商直接 至內政部 公室產製	
	住宅拍賣移轉筆數依 面積區分	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今	瞭解目前住宅交易市場住 宅產品類型	維持既有產製統計 值方式產製	由系統廠商直接 至內政部 公室產製	
	住宅移轉筆數依移轉 原因區分	○	○	季	○	○	季	98Q1 迄今	瞭解目前各住宅移轉因素 之移轉筆數、比例	維持既有產製統計 值方式產製	由系統廠商直接 至內政部 公室產製	尚未發布於網站

二、行政院金融監督管理委員會

(一) 本會蒐集住宅金融之相關資訊，其目的係為強化銀行辦理不動產貸款之風險管理，避免銀行過度集中辦理不動產貸款業務，且為避免因房地產市場價格波動，影響金融機構授信資產品質，而非限制銀行業務發展及限縮客戶申貸之權利。

(二) 截至 100 年 10 月底，本國銀行承作購置住宅貸款餘額為 52,337.71 億元，占放款總餘額之比率為 24.56%。

三、中央銀行

資料名稱	政策目標/應用	是否達到蒐集目的	後續處理方式建議
1. 消費者貸款及建築貸款 2. 放款行業別與用途別 3. 新承做購屋貸款	為掌握金融市場發展動態，並瞭解總體經濟與金融體系關係，本行編製發布金融統計，作為本行擬訂政策參考，並提供外界使用。	本行蒐集住宅金融相關資料，主要在觀察銀行不動產授信情況，並做為擬定總體審慎政策參考。另視業務所需，參酌其他內部與外部資訊。	-

附錄二 審查會議紀錄與回應

- 一、 會議時間：100 年 12 月 7 日(星期三)上午 9 時 30 分
- 二、 會議地點：行政院經濟建設委員會 513 會議室
- 三、 主持人：黃副主任委員萬翔

單位/人員	意見	回應
玄奘大學財務金融學系 花敬群教授	(一)目前住宅資訊比較重要的是資訊管理的部份，如何將 data 轉換為 information，轉換為 knowledge，再轉換為 strategy，是住宅資訊上需努力的方向。	敬悉。
	(二)資料檢討可朝三個方向進行，一是資料的完整度，二是資料的品質，三是歷史資料回溯的可能性。有關資料的完整度部分，本報告中已提出需加強的項目；至於資料的品質，包括住宅自有率定義如何明確化、戶籍資料是否可代表住宅需求、住宅需求是否可調查常住人口、流動人口、日間或夜間人口等，另外如價格、交易量、租金資料是否準確，仍有待加強；歷史資料則建議盡量回溯，以增加資料的完整性與長期性，公務資料庫亦應規定不能覆蓋歷史資料。	已參照意見修改表 37。如資料不完整則以「建議增加資訊」表示，如現有但資料品質不佳則以「建議加強品質」表示，並皆於「建議強化內容」中說明強化資訊或建議進行歷史資料回溯。
	(三)報告書中建議成立專責機構進行政策分析、研擬等相關功能，若成立專責機構有困難，建議參考國科會及研考會的作法，以委託專案研究的方式，協助住宅政策推行。	依會議結論刪除有關住宅專責機構與機關一節。
	(四)住宅資料庫可分為標準資料庫與政策需求資料庫。標準資料庫主要為基礎資料的蒐	敬悉。已於表 37 高齡者住宅之決策支援方向中補充建議加強「高齡者居住品質狀況」資訊。

單位/人員	意見	回應
	集，可由資料發現問題，推導到政策的研擬，而政策需求資料庫則因政策的需要而進行調查，進而組成資料庫。例如住宅補貼政策需知道補貼對象與標準資料；健全住宅市場需房價資料；高齡住宅需知道目前高齡者居住品質如何等。	
內政部統計處	(一)本報告書第 128 頁，有關弱勢分佈與需求中，建議調查各弱勢類別之住宅權屬及所得分配情形一節，統計處目前生活狀況調查中已針對低收入戶、單親、身心障礙者的住宅結構、權屬、戶內人數等進行交叉分析，如有需要可整合提供參考。另外，未來在調查時如有評估社會住宅需求之需要，亦會酌增相關問項。	敬悉。
	(二)本報告書第 128 頁，建議未來定期進行社會住宅需求調查一節，考量目前社會住宅供給量少，遠超過需求量，建議執行一段期間後再進行調查。	雖目前供給量遠不足於需求量，但需求調查有助於社會住宅供給政策之時程評估、租金標準訂定與坪數配置等規劃，仍有其調查價值。
	(三)本報告書第 137 頁，有關住宅自有率之說明，因以宅為基礎與以戶為基礎的意義可能不一樣，建議釐清。	美國住宅自有率之調查以戶為基礎，台灣人口及住宅普查則以宅為基礎，因存在一戶擁有多宅情形造成住宅自有率的膨脹。故 99 年人口及住宅普查則因此修改問項，排除了不住在一起的配偶、父母或子女所擁有者，適度的改善以宅為基礎所造成的問題，本案後續建議能增加住宅自有率發布頻率。
	(四)依據 99 年人口與住宅普查結果，有人經常居住住宅為 614 萬宅，與總住戶 741 萬戶差距 127 萬戶，比例約 17%，可見一宅多戶情形在台灣很普遍，如何判定一宅多	目前營建署住宅 e 化網有提供依據戶役政資料庫所計算出一宅多戶情形(設有戶籍宅數依宅內戶數區分)供參考，包括一戶一宅、兩戶一宅到六戶以上一宅情形，皆有進行統計。

單位/人員	意見	回應
	<p>戶之資訊，顯得相當重要。</p> <p>(五)目前台灣住宅市場呈現供過於求現象，如何透過相關措施釋出空閑住宅相當重要，建議住宅政策應關注空閑住宅之議題。</p>	<p>本案已於表 37「住宅市場供需狀況掌握」決策支援方向中建議未來持續推動並發布空、餘屋數量分布與結構，供各機關作為空閑住宅運用之參考資訊。</p>
內政部地政司	<p>(一)住宅資訊中，價格屬重要的部分，實價登錄目前雖尚未通過，但地政基層同仁皆定期做地價調查資訊蒐集，目前約有 20 多萬件於本司網站公佈，另外仲介業提供約有 8 萬件亦於 ehouse 網站公佈。ehouse 資料未來會納入本部不動產資訊整合平台供大眾參考，而本次報告建議意見亦可作為本部未來建置相關資訊的參考。</p> <p>(二)美國相關調查皆有政策目的，例如合理市場租金為 section8 的補貼計算基準，而台灣調查的政策目的為何是值得探討的方向，例如空屋調查如何運用到政策上。</p> <p>(三)目前價格資訊缺乏租金資料，但與交易價格不同的是買賣交易需經過移轉登記程序，但租賃屬私權行為，相對無管道可查得其租金行情。雖目前不動產經紀業管理條例草案亦規定仲介業者居間之租賃案件亦須登錄租金等相關資訊，但仲介業居間之案件仍屬少數。又雖民間業者部分網站亦公布租金行情，但可能以開價為主，因此建議應在制度上研擬如何健全租金資訊。另外租金</p>	<p>敬悉。</p> <p>根據該研究之成果，可將低度使用住宅相關統計數據應用在住宅市場的評估指標上、空屋的運用政策上或評估各區域的投資性需求。該研究並評估低度使用住宅資訊可運用的議題包括：評估以家戶用電之長期追蹤資料，作為電價改變造成之用電結構改變之可行性；以低度使用住宅資料作為評估空屋稅潛在收益之可行性。</p> <p>本案已於表 37 社會住宅及住宅補貼資訊強化建議中建議加強住宅租金行情/合理市場租金資訊，包括「取得住宅租金行情制度研究」與「公有出租住宅租金訂定、弱勢補貼標準及租金補貼制度建立」，主辦機關修改為內政部。</p>

單位/人員	意見	回應
	水準可供租金補貼之重要參考，建議主辦機關增列營建署。	
	(四)地政司蒐集之交易價格簡訊，目的乃做為公告現值與公告地價的評定參考，使其較接近市價，另外，則一併提供給大眾作為買賣交易參考，地價指數亦發布作為買賣交易參考，皆有達到其政策目的。	敬悉。
內政部營建署	(一)報告書第 98 頁未將交易價格簡訊納入，請補充。	報告書表 28 及表 29 為統計資料庫彙整，敘述中已說明不動產價格 e 點通尚彙整了價格相關的明細資料，包含聯徵中心提供之買賣契約單價散佈圖及區段價格、地政司交易價格簡訊、國產局標售價格、司法院法拍屋拍定價格及臺灣金融資產服務公司拍賣之金拍屋拍定價格資料庫。
	(二)國內外比較部份缺乏資料庫比較，建議補充。	已補充於第六章第三節。
	(三)報告書第 142 頁「國內住宅資訊強化建議彙整表」建議分為已有、建議增加及未來增加的時程規劃。	表 37 國內住宅資訊強化建議彙整表修改分為現有、建議加強品質與建議增加資訊，並增加時程規劃建議。
	(四)營建署目前有「住宅 e 化網」、「不動產價格 e 點通」、「住宅資訊統計網」及「eHouse」四網站，各有不同功能與政策目的，統計資料庫區域範圍最小到鄉鎮市區，未來會整合為單一入口網，目的為方便民眾查詢住宅相關資訊。	敬悉。
中央銀行	(一)央行為住宅資訊系統之使用者，用以掌握市場動態與發展趨勢。	敬悉。
	(二)有關本案報告書內容之意見： 1.本案建議成立住宅資訊分析與研究專責機構，似可參考美國結合學界資源之作法。	依會議結論刪除有關住宅專責機構與機關一節。

單位/人員	意見	回應
	<p>2.本案建議由本行負責主辦歷年租金或貸款利息政策受惠戶數及金額乙節(見報告書第 129 頁、簡報第 21 頁),宜改由住宅政策主管機關(內政部)負責。</p> <p>3.本案有關提升資訊透明度之建議仍偏個體資訊,宜加強整體與區域別之價量指標(如房價與空、餘屋資訊等),俾利研擬相關政策。</p>	<p>主辦機關已修改為內政部。</p> <p>本案已於表 37「不動產交易資訊透明化」及「住宅市場供需狀況掌握」決策支援方向中建議未來持續推動並發布不動產價格及數量指數及空、餘屋數量分布與結構,供各機關作為地區價格、買賣交易量趨勢之參考及空閒住宅運用之參考資訊。</p>
<p>行政院金融監督管理委員會</p>	<p>(一)金管會蒐集住宅金融之相關資訊,其目的係為強化銀行辦理不動產貸款之風險管理,避免銀行過度集中辦理不動產貸款業務。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>財政部</p>	<p>(一)本局網頁已建置 500 坪以上可建築國有土地資料,並按季提供國有不動產標售資料予營建署之「不動產價格 e 點通」平台。</p> <p>(二)「表 37 國內住宅資訊強化建議彙整表」,建議由本局主辦清查全省閒置公有非公用土地位置、面積等資訊,納入住宅不動產資訊之地理資訊系統乙節,住宅政策主管機關為內政部,有關上述系統之建置,宜由該部主政,倘需本局提供國有土地資料,本局當協助辦理;另因閒置公有非公用土地並非均得作為社會住宅用地,宜請主管機關確認用地需求條件後,本局再配合篩選標的提供。</p>	<p>敬悉。</p> <p>已修改表 37 說明,建議國產局未來仍應列管所有公有非公用土地,以掌握國家可利用資源之資訊。而住宅不動產資訊之地理資訊系統(住宅 e-map)目前已由內政部進行建置作業,建議可由內政部提出用地需求條件後,由國產局配合篩選標的提供,納入住宅不動產資訊之地理資訊系統。</p>
<p>臺北市政府</p>	<p>(一)本府以使用者角度,建議應建立調查資料呈現方式的標準,例如社會救助法針對低收入戶定義是以家庭可支配所得的中位數資料為基礎,但內政部進行住宅補貼時所</p>	<p>敬悉。</p>

單位/人員	意見	回應
	採用 50%分位點家庭之平均所得為標準，造成地方政府或民眾在資料的判讀、運用上就需進行多次的轉換，在使用上多有不便。	
經建會都住處	(一)本案為先期規劃，為避免住宅政策與住宅資訊脫勾，請研究單位就政策與資訊之間推動現況問題、未來方向與作法提出具體建議。考量本案研究主題包括住宅資訊發布與運用之比較分析兩部分，故應針對如何發布及運用，提出建議作法。後續本案所提出的建議作法將納入內政部 101-104 年整體住宅實施方案中一併規劃建置。	第七章國內住宅資訊強化建議依資料蒐集與否，分為「國內已調查項目問題與建議作法」與「國內建議增加資訊項目及作法」分別提出未來作業的方向。亦將兩部份建議作法整合至第七章第三節「國內住宅資訊強化建議彙整」。
結論	<p>(一)各項資訊調查應有其政策目的，建議行政院主計處與內政部統計處未來進行相關調查時應先瞭解政策需要，再進行調查，並先建立一套由政策到調查設計的標準作業流程。</p> <p>(二)請與會單位配合於會後儘速依下表格式提供單位內所蒐集之住宅相關資訊狀況，包括資料名稱、政策目標或應用、是否達成蒐集目的、後續處理方式建議。</p> <p>(三)本案建議可朝下列三個面向分析，一為目前國內已調查項目現況及其問題；二為未來作業的架構與方向；三為將來的建議做法。</p> <p>(四)本案研究主題主要著重於住宅資訊發布及運用比較分析與建議，有關研究內容建議提高國內住宅專責機構層級與擴充人力、成立住宅政策研究專責機構等一節，與本案研究主題不符，且現行住宅主管機關為內政部，位</p>	<p>敬悉。</p> <p>配合納入本案報告書。</p> <p>第七章國內住宅資訊強化建議依資料蒐集與否，分為「國內已調查項目問題與建議作法」與「國內建議增加資訊項目及作法」分別提出未來作業的方向。</p> <p>報告書中所提及為住宅「專責」機關層級過低且人力不足，已修改相關說明及字義不清之處，建議政府應重視住宅政策議題，以增加人力及預算方式使政策順利推動。</p> <p>另已檢視住宅法中住宅補貼、社會住宅、居住品質與住宅市場等</p>

單位/人員	意見	回應
	<p>階並不低，囿於本案研究期程及經費限制，建議仍以強化住宅資訊之研究為主。同時請財團法人國土規劃及不動產資訊中心檢視住宅法，務必就該法中為達住宅政策目標及預警制度所需之住宅資訊項目納入本研究建議。</p>	<p>部分需求資訊，如租金水準、負擔能力、基本居住水準等，納入本案報告書。</p>
	<p>(五)有關其他縣市有、鄉鎮市區有之土地雖非國產局直接管理，建議國產局未來仍應列管所有公有非公用土地，以掌握國家可利用資源之資訊。</p>	<p>敬悉。</p>
	<p>(六)本專題報告原則審核通過，請財團法人國土規劃及不動產資訊中心儘速參考與會單位意見及住宅法所需建置之住宅資訊修正報告內容後，依合約規定交付電子檔與報告書至本會辦理結案，並撥付款項。</p>	<p>敬悉。</p>