

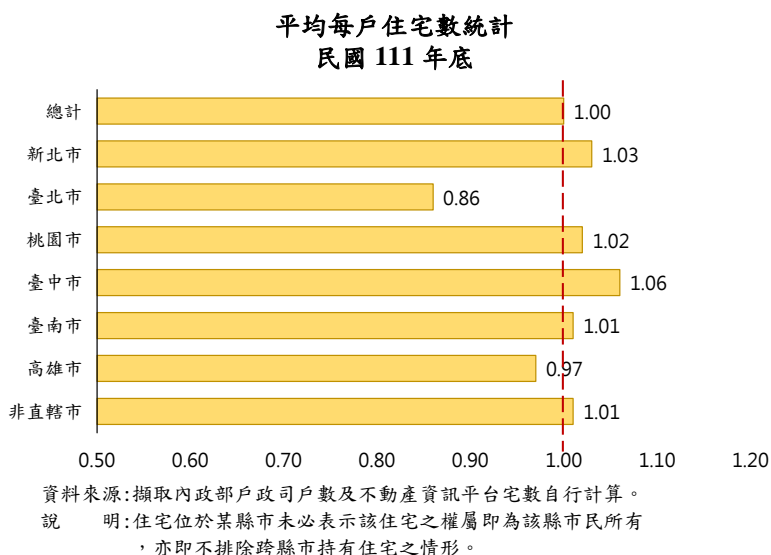
內政統計通報

112年第34週

內政部統計處
112年8月25日

111年底全國平均每戶住宅數為1.0宅，整體住宅供需大致呈平衡狀態

◎ 111年底全國戶數計 908.9 萬戶，住宅數計 907.0 萬宅，與 102 年底相較，戶數增加 80.3 萬戶（9.7%），住宅數增加 90.6 萬宅（11.1%），宅數增幅大於戶數；111 年底全國平均每戶住宅數為 1.0 宅，整體住宅供需大致呈平衡狀態；惟若將屋齡 50 年以上老舊住宅排除，平均每戶住宅數則下降至 0.9，整體住宅供給略小於需求。



居住議題為社會關注的焦點，由於住宅居住使用通常非單一個人，而是一個家戶¹，故本文以「戶數」而非「人數」來探討住宅需求，透過現有「住宅數量」（代表住宅供給，在此使用房屋稅籍住宅類數量）及「戶數」（代表住宅需求，在此使用戶籍戶數）等指標，觀察近 10 年（102 年至 111 年）不同區域的長期趨勢，探討整體住宅供需²現況。

一、人口數及戶數概況

- （一）人口數：近 10 年全國人口數，於 108 年 2,360.3 萬達最高峰，爾後逐年減少，至 111 年底為 2,326.5 萬人，較 102 年底的 2,337.4 萬人下降 0.47%，整體人口數呈下降趨勢。觀察各直轄市，臺北市、高雄市及臺南市近 10 年人口數分別下降 7.66%、1.86%、1.60%，而桃園市、臺中市、新北市人口數分別成長 11.62%、4.18%、1.03%。
- （二）戶數：111 年底全國共有 908.9 萬戶，較 102 年底 828.6 萬戶成長 9.69%。各直轄市皆呈正成長，其中以桃園市增加 22.59% 幅度最大，臺中市 15.23% 次之，新北市 10.90% 第 3，其中臺北市戶數近 10 年僅小幅增加 2.36%，與鄰近的新北市及桃園市皆呈雙位數的增加不同，應與人口外溢現象有關。

二、住宅數量概況

- （一）住宅數：111 年底全國住宅數量為 907.0 萬宅，較 102 年底 816.4 萬宅增加 11.10%，

¹ 住宅供需過去輿論常以人口數作為住宅需求量的參考，惟家戶人口數會隨家庭結構變化，由三代同堂的大家庭轉以核心家庭為骨幹，戶量也隨之下降，而推出的住宅產品，其空間與格局亦隨之改變，故以住宅最小使用單位「家戶」作為探討指標，即有大家庭使用大坪數住宅，小家庭使用小坪數住宅之概念。

² 住宅供需在此係探討現有住宅供給是否足夠，並非探討住宅買賣市場之供需情形。

大於全國戶數增加率（9.69%），其中直轄市住宅數以新北市168.1萬宅最多、高雄市110.7萬宅次之，臺中市109.4萬宅排第3，其後依序為臺北市90.3萬宅、桃園市89.4萬宅、臺南市72.3萬宅。近10年以桃園市增加19.42%最為明顯，臺中市14.38%次之，新北市11.71%排第3。

- (二) 排除屋齡50年以上住宅³：111年底全國共有805.8萬宅，較102年底767.8萬宅增加4.95%，幅度明顯小於全國戶數增加率（9.69%），其中直轄市以新北市157.8萬宅最多，臺中市101.3萬宅次之，高雄市98.4萬宅再次之。近10年除臺北市呈負成長（-7.84%）外，其餘均呈正成長，其中以桃園市增加17.01%、臺中市增10.61%較為明顯。

三、平均每戶住宅數（住宅數/戶數）概況

- (一) 111年底全國共有907.0萬宅、908.9萬戶，平均每戶住宅數為1.00，即若不考量老舊住宅換新需求及偏鄉住宅低需求情形，整體住宅供需大致呈平衡狀態。

1. 觀察各直轄市：平均每戶住宅數以臺中市（1.06）、新北市（1.03）、桃園市（1.02）、臺南市（1.01）大於1，代表整體供給大於需求，而臺北市（0.86）、高雄市（0.97）則為供給略小於需求。
2. 觀察近10年趨勢：除戶數增幅較住宅數增幅大的桃園市、臺中市平均每戶住宅數呈下降，表示住宅供應情形相對較102年緊縮外，其餘4直轄市平均每戶住宅數皆較102年為高，代表住宅供應情形相較改善。

- (二) 若將屋齡50年以上住宅排除，111年底全國平均每戶住宅數則下降至0.89，顯示若扣除50年以上房屋，住宅供應仍有提升空間。

1. 觀察各直轄市：平均每戶住宅數以臺北市（0.74）、高雄市（0.87）及臺南市（0.88）之值低於全國，表示老宅問題相對嚴重，而臺中市（0.98）、桃園市（0.97）及新北市（0.96）非高齡住宅供給相對較充足。
2. 觀察近10年趨勢：6直轄市平均每戶住宅數皆下降，非高齡宅之供應相對較102年緊縮，其中以臺北市、臺南市減少0.12及0.13較為明顯。

³ 較老舊之住宅因維護較為不易，常有不宜居之狀況發生，故予排除。

表 1 全國戶籍登記概況

區域別	111年底			102年底			戶數 增加率 (%)	人口數 增加率 (%)
	戶數	人口數	戶量 (人/戶)	戶數	人口數	戶量 (人/戶)		
總計	9,089,450	23,264,640	2.56	8,286,260	23,373,517	2.82	9.69	-0.47
新北市	1,638,908	3,995,551	2.44	1,477,857	3,954,929	2.68	10.90	1.03
臺北市	1,050,981	2,480,681	2.36	1,026,738	2,686,516	2.62	2.36	-7.66
桃園市	878,466	2,281,464	2.60	716,582	2,044,023	2.85	22.59	11.62
臺中市	1,033,821	2,814,459	2.72	897,191	2,701,661	3.01	15.23	4.18
臺南市	716,543	1,852,997	2.59	663,131	1,883,208	2.84	8.05	-1.60
高雄市	1,136,785	2,728,137	2.40	1,056,421	2,779,877	2.63	7.61	-1.86
非直轄市	2,633,946	7,111,351	2.70	2,448,340	7,323,303	2.99	7.58	-2.89

資料來源：內政部戶政司。

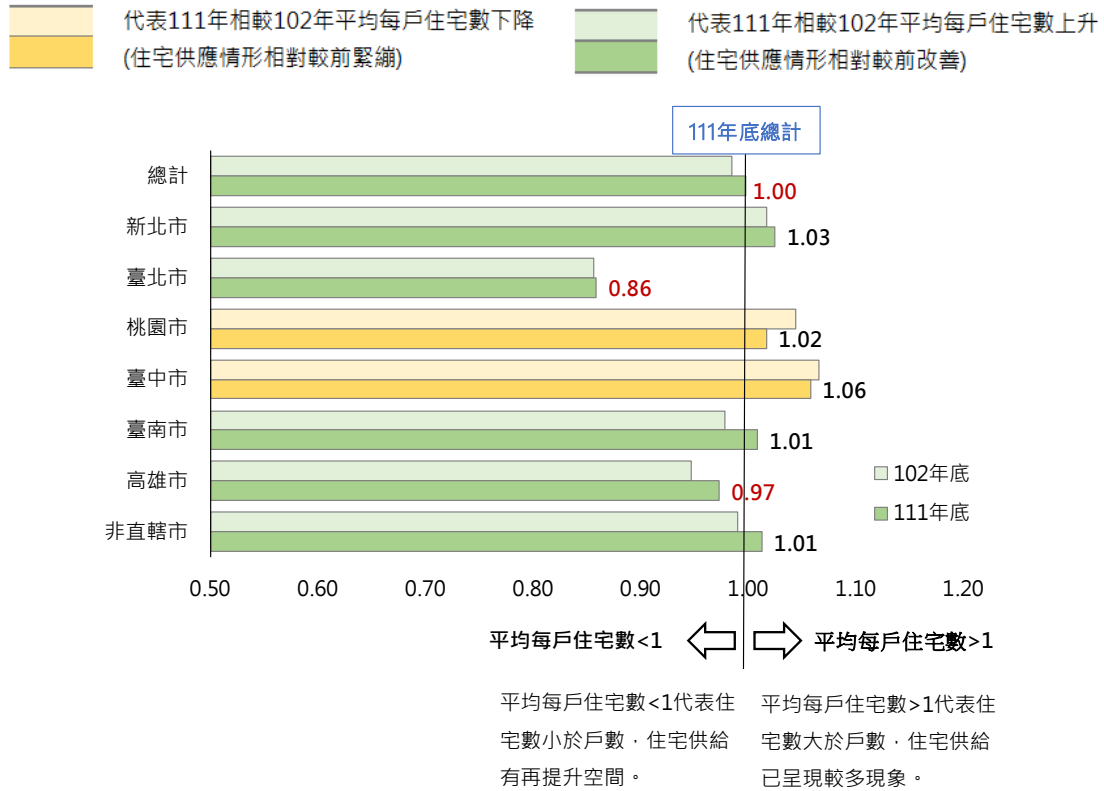
表 2 全國房屋稅籍住宅類數量統計表

單位：宅

區域別	111年底		102年底		增加率(%)	
		排除屋齡 50年以上		排除屋齡 50年以上		排除屋齡 50年以上
總計	9,069,989	8,058,313	8,163,897	7,678,144	11.10	4.95
新北市	1,680,583	1,577,577	1,504,376	1,471,411	11.71	7.22
臺北市	902,767	779,129	879,249	845,413	2.67	-7.84
桃園市	893,840	853,375	748,503	729,323	19.42	17.01
臺中市	1,094,267	1,012,886	956,696	915,701	14.38	10.61
臺南市	723,085	628,187	648,863	588,544	11.44	6.74
高雄市	1,106,585	984,266	1,001,322	953,755	10.51	3.20
非直轄市	2,668,862	2,222,893	2,424,888	2,173,997	10.06	2.25

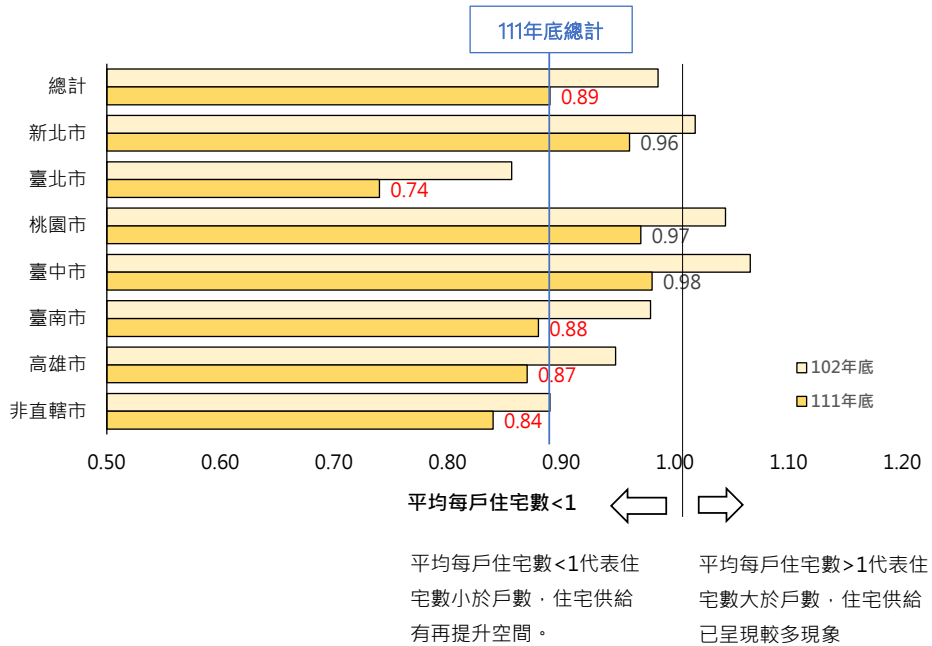
資料來源：不動產資訊平台。

圖 1 全國平均每戶住宅數概況



資料來源：擷取內政部戶政司戶數及不動產資訊平台宅數自行計算。

圖 2 全國平均每戶住宅數概況－排除屋齡 50 年以上住宅



資料來源：擷取內政部戶政司戶數及不動產資訊平台宅數自行計算。