

113 年度
外國人取得/移轉新北市不動產
統計分析報告



新北市政府地政局 編印
中華民國 113 年

目次

壹、前言	1
貳、本市與五都比較	1
一、取得案件量統計分析	1
二、土地/建物歷年持有總量統計分析	2
參、本市不動產統計分析	3
一、歷年取得不動產變化	3
二、行政區域	3
三、國籍	4
四、使用目的及用途	4
五、使用分區或編定	5
六、性別統計	5
肆、問卷調查統計分析	6
一、申請者身分	7
二、申請事由及登記原因	7
三、取得次數	8
四、取得原因	8
五、取得之不動產隸屬行政區	9
六、選擇行政區考量因素	9

七、資訊來源	10
八、移轉前狀態	10
九、持有時間	11
十、移轉原因	12
伍、結語	12

表目次

表一 外國人於新北市取得/移轉不動產案件問卷調查統計表	6
-----------------------------	---

圖目次

圖一 113 年六都外國人取得移轉不動產案件數	1
圖二 外國人 111 年-113 年持有不動產統計-以土地筆數統計	2
圖二 外國人 111 年-113 年持有不動產統計-以建物筆數統計	2
圖三 外國人歷年取得案件統計分析-以案件量別統計	3
圖四 外國人取得案件統計分析-以行政區別統計	3
圖五 外國人取得案件統計分析-以國籍別統計	4
圖六 外國人取得案件統計分析-以使用目的及用途別統計	5
圖七 外國人取得案件統計分析-以使用分區別統計	5
圖八 外國人取得不動產性別統計	6
圖九 問卷調查-身分類別	7
圖十 問卷調查-申請事由	7

圖十一 問卷調查-取得次數.....	8
圖十二 問卷調查-取得原因.....	9
圖十三 問卷調查-取得之不動產隸屬行政區.....	9
圖十四 問卷調查-選擇行政區原因.....	9
圖十五 問卷調查-資訊來源.....	10
圖十六 問卷調查-移轉前狀態.....	11
圖十七 問卷調查-持有時間.....	11
圖十八 問卷調查-移轉原因.....	12

壹、前言

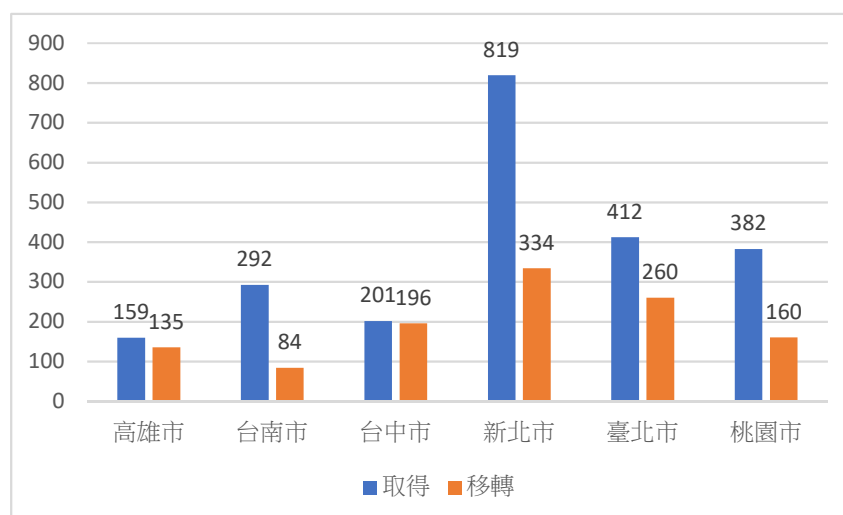
新北市面積達2,052平方公里，人口約400萬人，占全國總人口數的六分之一，是全國人口數最多的直轄市。在地理形勢上，位居北台灣的核心要衝，劃分29個行政區域，含括眾多獨特在地文化與產業基礎。新北市坐擁優質的地理環境、具體的產業政策、便捷的交通建設、多元的人力資源與通達的商運物流，優越的地理區位與資源整合，造就新北市堅實的基礎，使新北市成為北臺灣的幸福樞紐和具國際競爭力的宜居城市典範，連帶吸引外國人、外資進入本市居住、投資。

新冠肺炎疫情歷經(2019-2023 年)數年，隨著新興藥物、抗原快篩與疫苗的推出，疫情雖然並未消逝，但在影響逐漸受控下，經世界衛生組織於 2023 年 5 月 5 日發布，COVID-19 疫情不再構成國際關注的突發公共衛生事件。此時，人們建立防疫觀念及社交距離，使得工作和生活方式產生結構改變（如在家工作、電商消費等模式興起），但全球經濟發展復甦、國際情勢變動及政策（平均地權條例修正案）訂頒，均使得外國人在臺灣取得不動產事宜的考量受到影響，殊值探討。

貳、本市與五都比較

一、取得案件量統計分析

依內政部統計月報所載113年統計資料顯示，外國人在臺灣取得(含買賣、拍賣及繼承等)不動產案件數，六都中最多者為新北市，案件數量為819件，第二位為臺北市，案件數量為412件，第三者為桃園市，案件數量為382件，顯示大台北地區之不動產較具保值性，且新北市不動產相對臺北市而言，交通方便性、生活水平差異不大，但價格較低，應是吸引外國人於新北市置產主因。

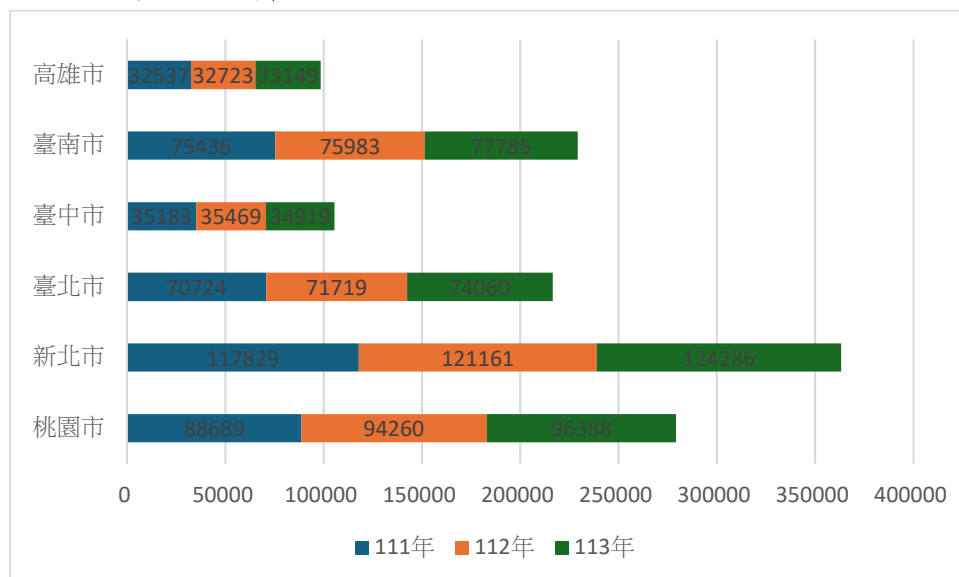


圖一 113 年六都外國人取得移轉不動產案件數

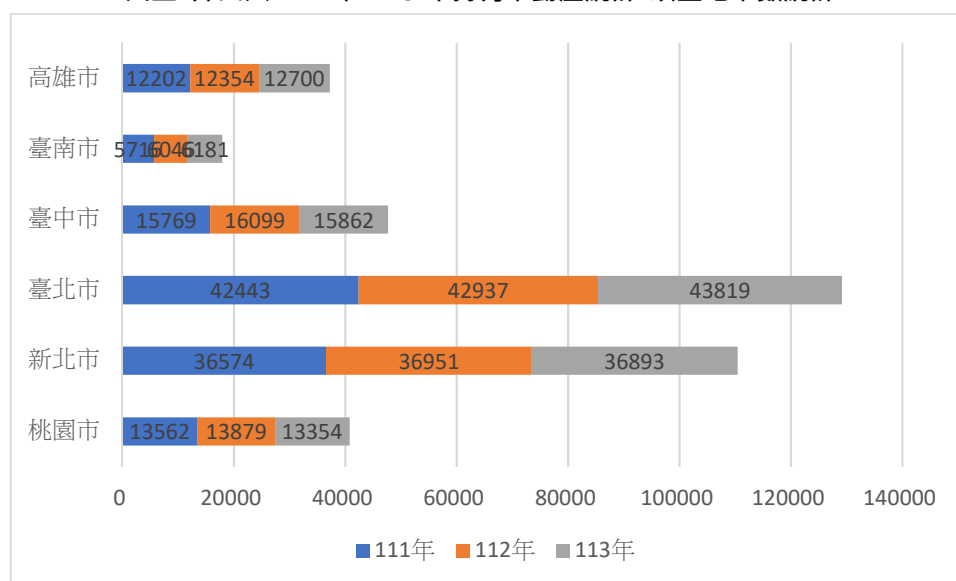
資料來源：內政部統計月報

二、土地/建物持有總量統計分析

為瞭解外國人在我國六都中最喜愛的城市，依內政部地籍資料優質化統計分析系統內所載，以113年外國人持有不動產筆棟數與111年、112年相較，增加較多依序為桃園市、臺北市、新北市，顯示外國人較喜愛大台北地區不動產，係屬城市機能完善、交通便利及保值性較佳的城市。



圖二 外國人 111 年-113 年持有不動產統計-以土地筆數統計



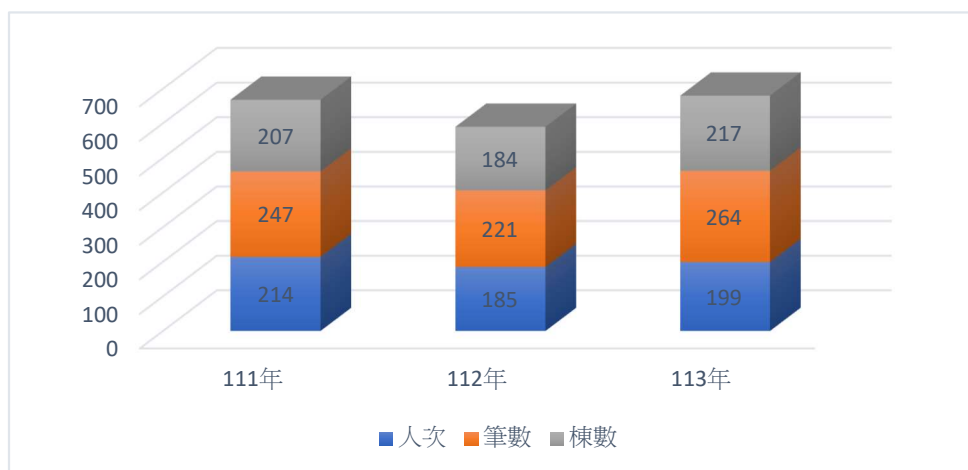
圖二 外國人 111 年-113 年持有不動產統計-以建物棟數統計

資料來源：內政部地籍資料優質化統計-地政司

參、本市不動產統計分析

一、歷年取得不動產變化

113年外國人在新北市取得(不含繼承)不動產共有199人次、土地264筆及建物217棟，與112、111年期相較，人次分別增加7.04%、減少7.54%，土地及建物分別增加15.80%、5.61%(圖三)，疫情結束後，日常生活習慣雖改變，但因應全球各項發展趨勢復甦，以致不動產交易亦漸趨上揚，然臺灣的政策實行及新北市推動各項開發有成，將使外國人於本市取得不動產仍然深具信心。

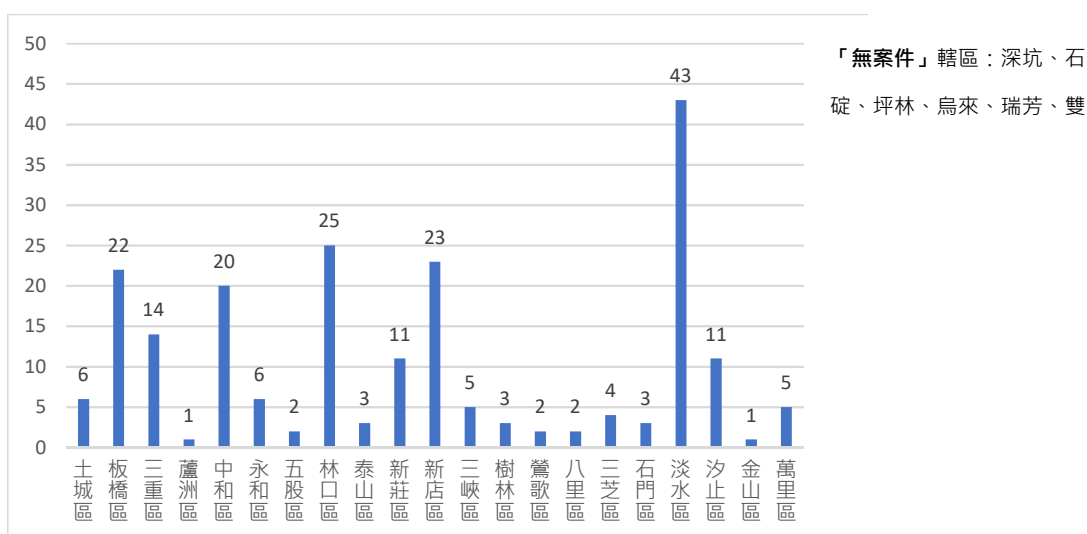


圖三 外國人歷年取得案件統計分析-以案件量別統計

資料來源：內政部統計月報

二、行政區域

外國人取得不動產案件，按行政區別統計如下圖四示：



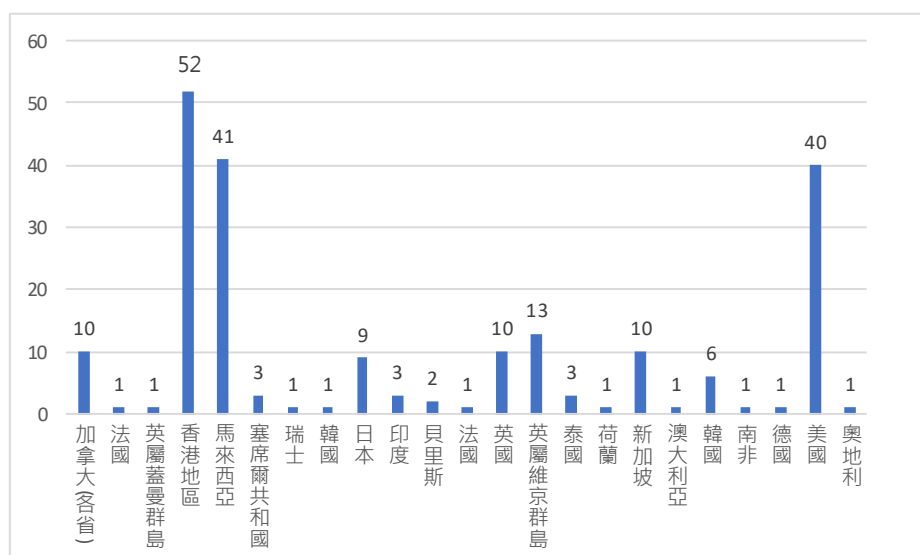
圖四 外國人取得案件統計分析-以行政區別統計

資料來源：內政部地權資料管理系統

統計結果說明，外國人取得不動產案件最多為淡水區43件占20.28%，林口區25件占11.79%，新店區23件占10.85%。數據顯示，淡水區係因具捷運交通便利、生活機能完善、美麗河岸景觀、提供多項休閒設施等優勢，應較符合外國人之生活型態與環境。其次林口區係緊鄰高速公路、機場捷運、桃園國際機場和臺北港的交通便利區位，加上生活服務機能完善，提升優質生活機能潛力，頗受外國人喜愛而置產。而新店區係因與臺北市相鄰且生活機能完善，學校、醫院及購物中心林立，聯外網絡健全，再加上新店溪貫穿該區，豐富人文景觀，使得碧潭的青山碧水、長虹碧橋與山嵐水氣之美景，較能獲外國人青睞而置產。

三、國籍

外國人取得不動產案件，按國籍別統計如下圖五示：



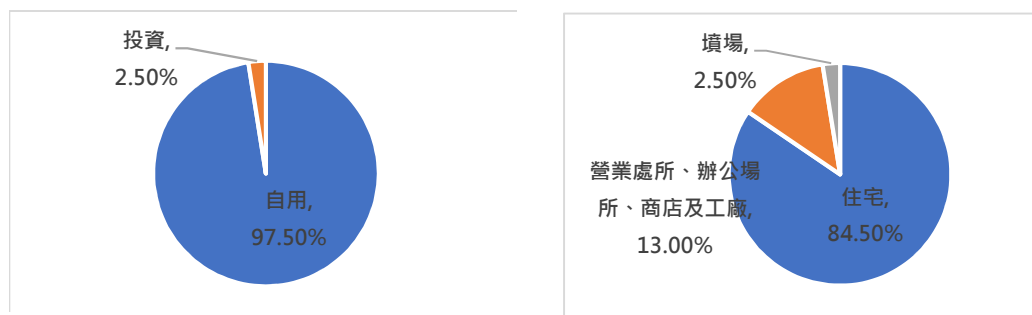
圖五 外國人取得案件統計分析-以國籍別統計

資料來源：內政部地權資料管理系統

統計結果說明，移居者多數來自香港地區52件占24.53%，馬來西亞41件占19.34%，美國各州40件占18.87%。數據顯示，外國人置產條件選擇除地理環境外，再加上語言相通、風俗習慣、生活機能相近等關係更有加乘作用，故易吸引香港居民或其他亞洲華人選擇本市。

四、使用目的及用途

外國人取得不動產案件，按使用目的及用途別統計如下圖六示：



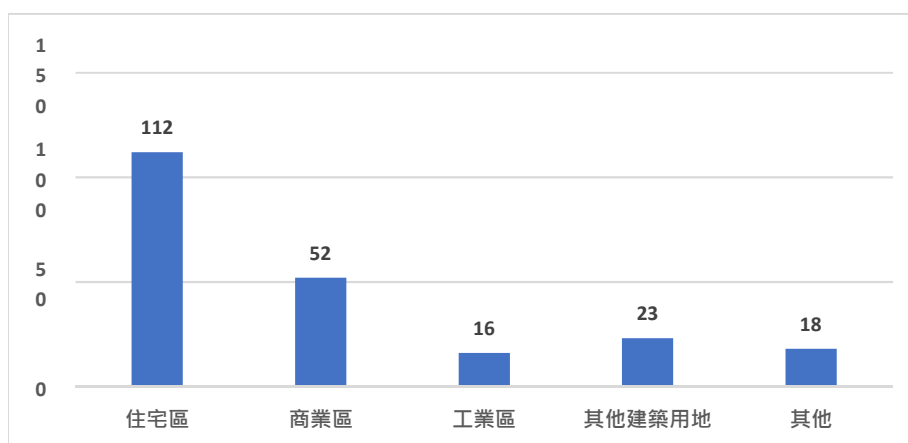
圖六 外國人取得案件統計分析-以使用目的及用途別統計

資料來源：內政部外國人地權資料管理系統

外國人以自用、投資、公益等不同目的而於本市購置不動產，統計結果說明，多數以自用200件占97.50%，投資5件占2.5%，公益0件。另其所置不動產用途較多為住宅169件占84.5%，其次以營業處所、辦公場所、商店及工廠26件占13%，以墳場5件占2.5%。數據顯示，外國人取得我國不動產，大部分為其在臺自用、居住為主，投資或其他使用目的置產者相對少見。

五、使用分區或編定

外國人取得不動產案件，按土地使用分區或編定別統計如圖七示：



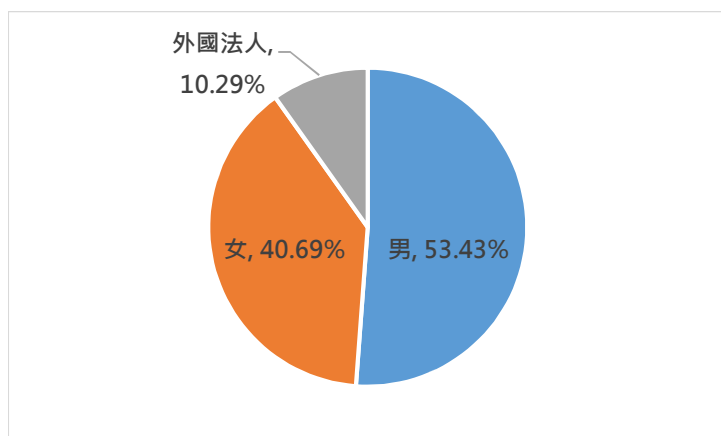
圖七 外國人取得案件統計分析-以使用分區別統計

資料來源：內政部外國人地權資料管理系統

統計結果說明，土地使用分區或編定別多數為住宅區112件占50.68%，再加商業區及其他建築用地之後計187件占84.62%，工業區及其他(道路用地、河川區、農業區、學校用地、兒童遊樂場、通訊數位專用區、山坡地保育區之殯葬用地及交通用地等)計34件15.38%，數據顯示，外國人於本市置產之確實以自用居住需求為主要目的。

六、性別統計

外國人取得不動產案件，按性別統計如圖八示：



圖八 本市外國人取得不動產性別統計

資料來源：各地政事務所依案件自行統計

外國人於本市取得土地及建物案件數，113年男性計109位，占取得比率達53.43%，女性計83位，占取得比率達40.69%，其他(例外國公司)計21件，占取得比率10.29%。相較112年男性減少3.29%，女性減少0.11%。

肆、問卷調查統計分析

為積極瞭解外國人至本市申請取得或移轉不動產趨勢，由本市各地所協助發放於辦理外國人取得或移轉案件時請申請人填寫並回收。其問卷調查項目為基本資料、申請事由、登記原因、案件區位等題項。

自113年1-12月於本市各地政事務所共收集302份問卷，其中取得案件有174份、移轉案件128份。

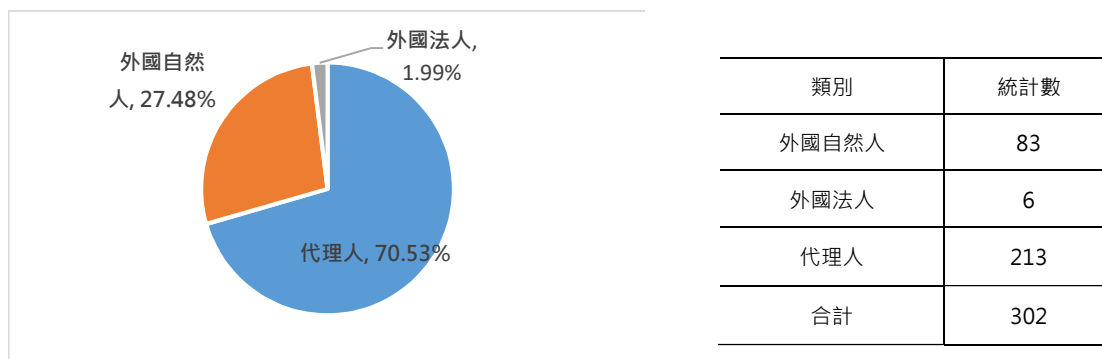
表一 外國人於新北市取得/移轉不動產案件問卷調查統計表

各地政事務所	112 年 1 月-12 月	
	取得(份)	移轉(份)
板橋地政事務所	11	4
三重地政事務所	15	21
中和地政事務所	29	23
新莊地政事務所	39	26
新店地政事務所	35	20
樹林地政事務所	14	4
淡水地政事務所	22	20
汐止地政事務所	9	10
瑞芳地政事務所	0	0
小計	174	128
合計	302	

資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

一、申請者身分

外國人辦理取得及移轉登記案件時之申請者身分統計如下圖十：



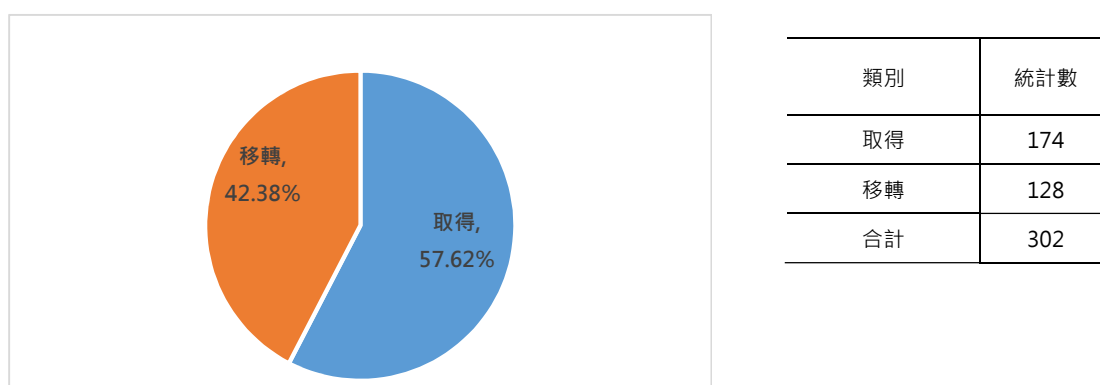
圖九 問卷調查-身分類別

資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，外國人取得及移轉登記案件，申辦者為代理人213件，占70.53%；外國自然人83件，占27.48%；外國法人6件，占1.99%。數據顯示，申請人多數由專業代理人代為申請，原因可能為外國人士不在境內或因語言差異，致溝通或相關法令及文件恐有認知差異等問題，故委由專業代理人代為申請，除可解決溝通等問題，憑藉其專業能力可迅速彙集所需應備文件，更可縮短案件處理時間，減少民眾來往奔波。

二、申請事由及登記原因

外國人辦理取得及移轉登記案件之原因多為買賣、繼承、贈與(含配偶贈)及其他(含信託、調解移轉及法院判決)統計如圖十一：



圖十 問卷調查-申請事由

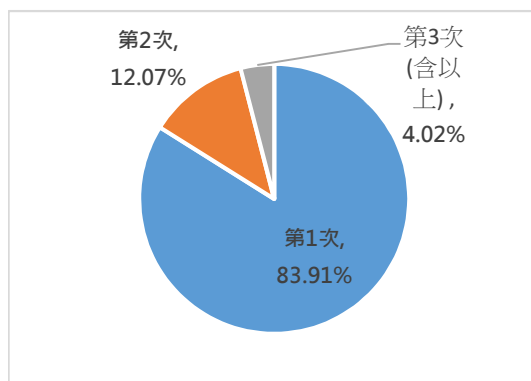
資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，取得案件計174件占57.62%，其登記原因含買賣145件占83.33%，繼承8件占4.60%，贈與(含配偶贈與)17件占9.77%及其他(含信託、調解移轉及法院判決等)4件占2.30%。另移轉案件計128件占42.38%，其登記原因含買賣116件占90.63%，贈與

8件占6.25%及其他(含信託、法院判決等)4件占3.13%。

三、取得次數

外國人辦理本市不動產取得登記案件之取得次數統計如圖十二：



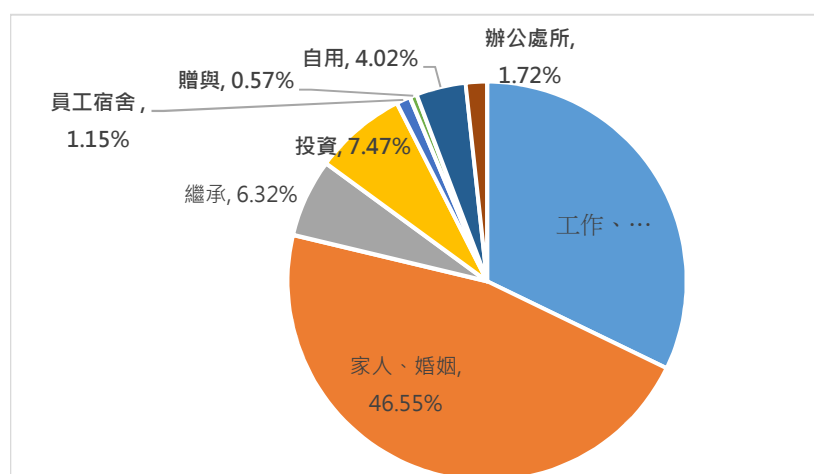
類別	統計數
第 1 次	146
第 2 次	21
第 3 次(含以上)	7
合計	174

圖十一 問卷調查-取得次數

資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，外國人取得登記案件計174人，其中第1次取得者146件占83.91%，第2次取得者21件占12.07%，第3次(含以上)有7件占4.02%。數據顯示，申請人多數第1次置產，第2次及第3次(含以上)購置者28人占16.09%，則因本市環境多元，生活機能優異，較吸引外國人從外地移至本市設籍居住，亦增加再次於本市購置其他不動產意願。

四、取得原因



類別	統計數
工作、求學	56
家人、婚姻	81
繼承	11
投資	13
員工宿舍	2
其他	11
合計	174

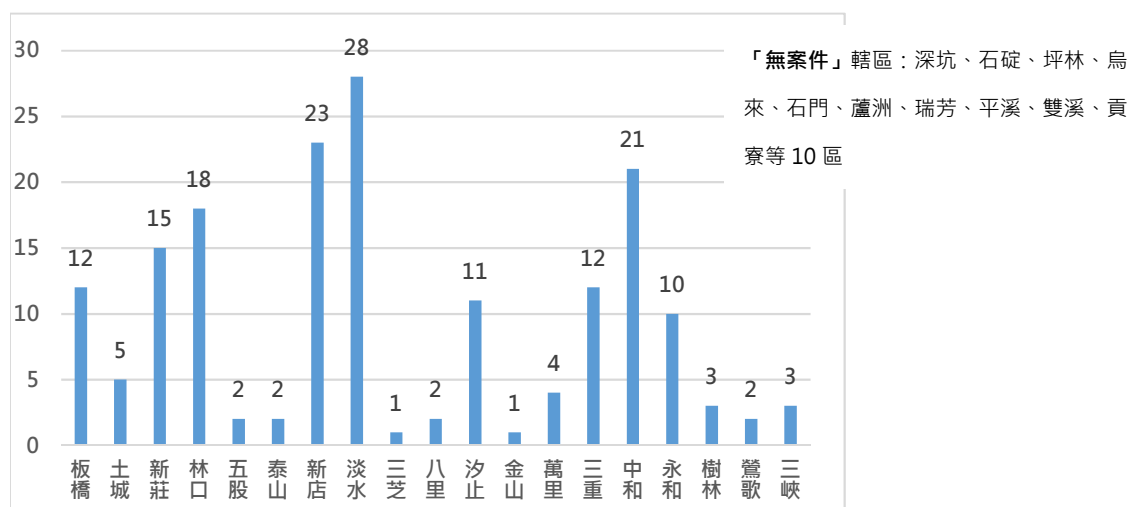
圖十二 問卷調查-取得原因

資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，於本市購置不動產之外國人取得原因多數以工作、求學 56 件占 32.18%，家人、婚姻 81 件占 46.55%，繼承 11 件占 6.32%，投資 13 件占 7.47%，員工宿舍 2 件占 1.15%，其他(含贈與、自用及辦公處所)11 件占 10.50%。數據顯示，移居來台成為本市新住民之外國人係為工作(求學)之需求或因家人(婚姻)而購置不動產較多，少部分因繼承、投資、員工宿舍或其他(含贈與、自用、辦公處所等)而取得。

五、取得之不動產隸屬行政區

外國人取得本市不動產之隸屬行政區統計如圖十四：



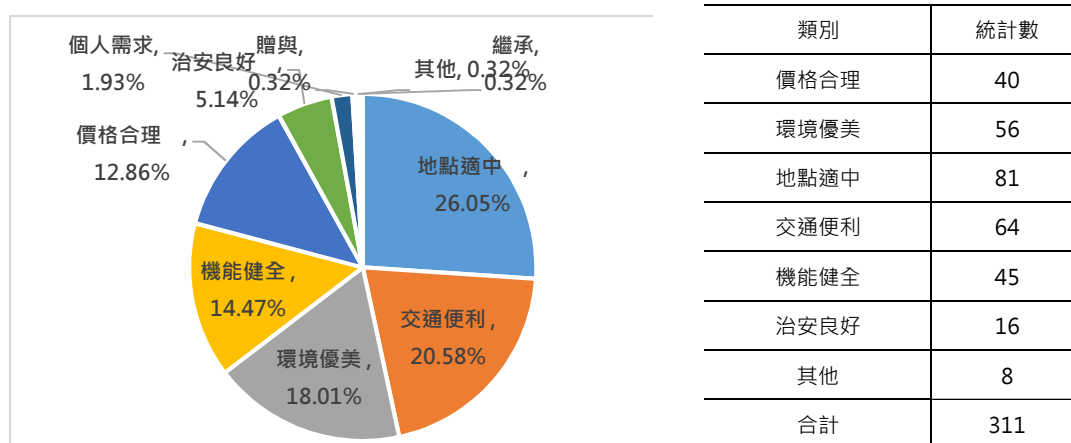
圖十三 問卷調查-取得之不動產隸屬行政區

資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，外國人於本市購置不動產區域，以淡水區28件占16%最多，新店區23件占13.14%，中和區21件占12%。數據顯示，外國人喜愛淡水區，係因具捷運交通便利、生活機能完善、美麗河岸景觀、提供多項休閒設施等優勢，應較符合外國人之生活型態與環境；喜愛新店區，係因新店區與臺北市相鄰且生活機能完善，學校、醫院及購物中心林立，聯外網絡健全，再加上新店溪貫穿該區，豐富人文景觀，使得碧潭的青山碧水、長虹碧橋與山嵐水氣之美景，較能獲外國人青睞而置產。喜愛中和區，係因鄰近台北市，且有捷運(中和新蘆線、萬大線、環狀線等)貫穿區內，交通建設四通八達帶來便利，加上周邊商業生活圈發展成熟，提升優質生活機能潛力受外國人喜愛而置產。

六、選擇行政區考量因素

外國人取得本市各區不動產之考量因素統計如圖十五：



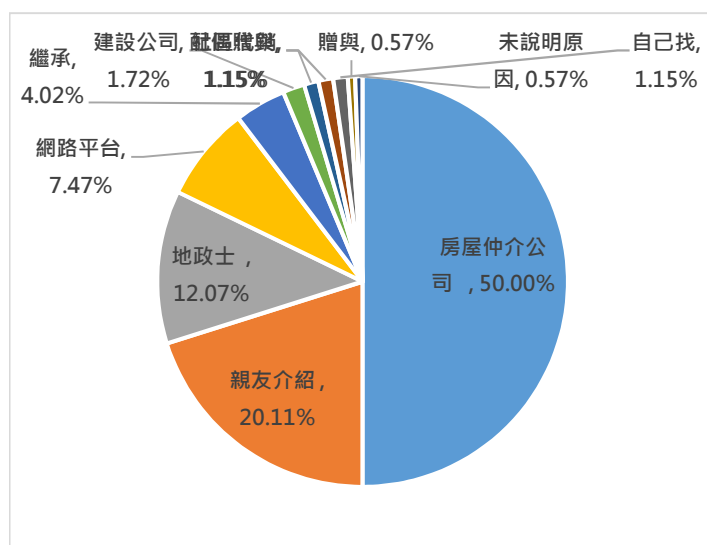
圖十四 問卷調查-選擇行政區原因

資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，外國人挑選不動產優先考量，以地點適中81件占26.05%，交通便利64件占20.58%，環境優美56件占18.01%，機能健全45件占14.47%，價格合理40件占12.86%，治安良好16件占5.14%，其他(含個人需求、贈與及繼承等)8件占2.57%。數據顯示，外國人購置不動產區別之考量以地點適中為首要，再以自身所需(交通便利、環境優美、機能健全等)為考量。

七、資訊來源

外國人取得本市不動產之資訊來源統計如圖十六：



類別	統計數
房屋仲介公司	87
資訊網路平台	13
親友介紹	35
地政士	21
其他	18
合計	174

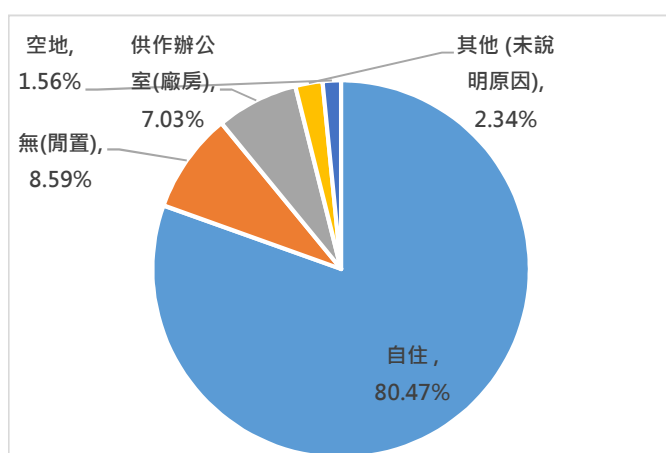
圖十五 問卷調查-資訊來源

資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，外國人得知本市不動產交易資訊情形，以房屋仲介公司87件占50%，親友介紹35件占20.11%，地政士21件占12.07%，資訊網路平台占13件占7.47%，由其他(繼承、建設公司、贈與(含配偶贈與)、社區代銷及自己找等)18件占10.34%。數據顯示，外國人取得本市不動產買賣資訊及物件的挑選，多數為房屋仲介公司，顯見業者所提供不動產資訊多元、清楚便利、取得容易，對於外國人來說，透過業者所提供之資訊及政府實價登錄揭示等服務，有助於外國人依自身需求購置不動產。

八、移轉前狀態

外國人原取得本市不動產使用統計如圖十七：



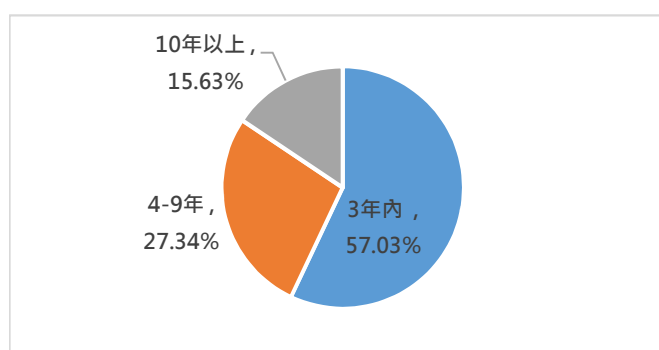
圖十六 問卷調查-移轉前狀態

資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，外國人考量資產重新分配時，其原有不動產多數自住使用103件占80.47%，閒置11件占8.59%，辦公室(含廠房)9件占7.03%，其他(含空屋及無說明)5件占3.91%。數據顯示，外國人購置不動產係為自用居住占較高的比例。

九、持有時間

外國人原取得本市不動產持有時間統計如圖十八：



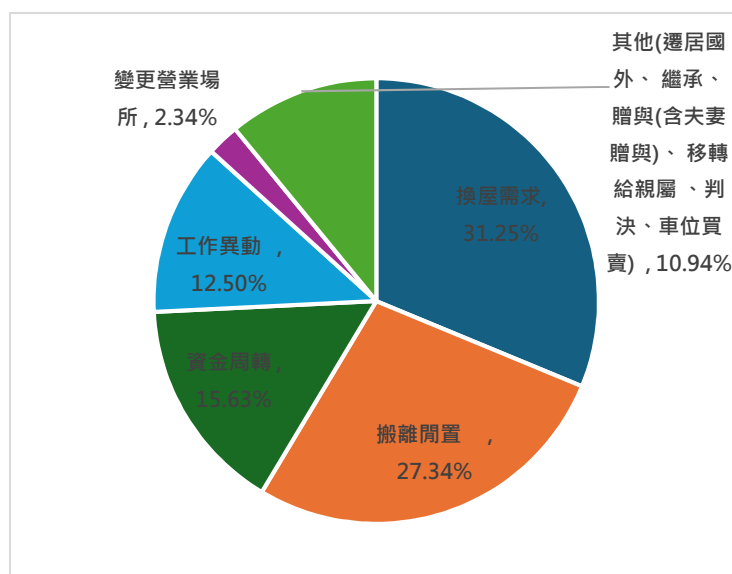
圖十七 問卷調查-持有時間

資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，以3年內73件占57.03%，持有4-9年35件占27.34%，持有10年以上20件占15.63%。數據顯示，持有時間依序為短(3年內)、中(4-9年)、長(10年以上)期，其原因除與外國人自身需求外，對於本市環境、交通、經濟是否符合其期待有關（續下題）。

十、移轉原因

外國人原取得本市不動產移轉原因統計如圖十九：



圖十八 問卷調查-移轉原因

資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，外國人資產轉換原因多數以換屋需求40件占31.25%，搬離閒置35件占27.34%，資金周轉20件占15.63%，其他(含遷居國外、繼承、贈與(含夫妻贈與)、移轉給親屬、判決、車位買賣)11件占7.75%，變更營業場所5件占3.52%。數據顯示，外國人持有我國不動產後，時因工作異動或人口結構改變而有出售或換屋需求，少部分以投資或其他原因異動。

伍、結語

綜上，結合案件量及問卷統計結果說明，外國人於本市取得不動產歷年(111-113年，統計資料詳第3頁)案件數微幅調升。基於COVID-19疫情在影響逐漸受控下，不再構成國際公共衛生事件後，雖建立人們日常生活(如個人衛生、購物消費等習慣)及社交距離(如虛擬網路商店興起、企業內遠距工作職位增加等)之改變，但為因應全球經濟發展復甦、國際情勢迅速變動，增加外國人因個人或工作而購置不動產意願增加。現外國人主要以自用居住為要件，以致相似的地理環境、熟悉的風土民情，若再加上語言相通、交通便捷、生活機能完善的城市，即具備吸引外國人以居住、休閒、投資等前來置產優勢。又本市除擁有前述優勢外，還有淡水河、新店溪貫穿孕育兩岸豐富天然景觀及人文風貌、依山傍海優美景色等，符合外國人生活型態與環境，利多條件深受外國人喜愛而置產。