

110 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 111 年 4 月



# 目次

壹、前言 .....	1
貳、本市與五都案件量比較 .....	2
參、本市案件統計分析 .....	3
一、歷年取得案件量變化 .....	3
二、行政區域 .....	4
三、國籍 .....	5
四、使用目的 .....	6
五、使用分區 .....	7
六、本市歷年受理外國人取得不動產統計分析 .....	8
七、本市外國人取得不動產性別統計分析 .....	11
肆、問卷調查統計分析 .....	12
一、申請者身分 .....	13
二、申請事由 .....	14
三、取得次數 .....	15
四、取得原因 .....	16
五、取得之不動產隸屬行政區 .....	17
六、選擇行政區考量因素 .....	18

七、資訊來源 .....	19
八、移轉前狀態 .....	20
九、持有時間 .....	21
十、移轉原因 .....	22
<b>伍、結語.....</b>	<b>22</b>

## 表目次

表一、外國人於新北市持有土地年限統計表.....	8
表二、外國人於新北市持有建物年限統計表.....	8
表三、外國人於新北市取得/移轉不動產案件問卷調查回收統計表 .....	11

## 圖目次

圖一、110年六都外國人取得移轉不動產案件數.....	2
圖二、外國人取得案件統計分析-以案件量別統計.....	3
圖三、外國人取得案件統計分析-以行政區別統計.....	4
圖四、外國人取得案件統計分析-以國籍別統計.....	5
圖五、外國人取得案件統計分析-以使用目的別統計.....	6
圖六、外國人取得案件統計分析-以使用分區別統計.....	7
圖七、外國人於新北市持有土地、建物年限統計.....	9
圖八、歷年外國人於新北市政府持有土地、建物筆棟數計.....	10
圖九、本市外國人取得不動產性別統計.....	11
圖十、問卷調查-身分類別.....	13
圖十一、問卷調查-申請事由.....	14
圖十二、問卷調查-取得次數.....	15
圖十三、問卷調查-取得原因.....	16
圖十四、問卷調查-取得之隸屬行政區.....	17

圖十五、問卷調查-選擇行政區原因 .....	18
圖十六、問卷調查-資訊來源 .....	19
圖十七、問卷調查-移轉前狀態 .....	20
圖十八、問卷調查-持有時間 .....	21
圖十九、問卷調查-移轉原因 .....	22

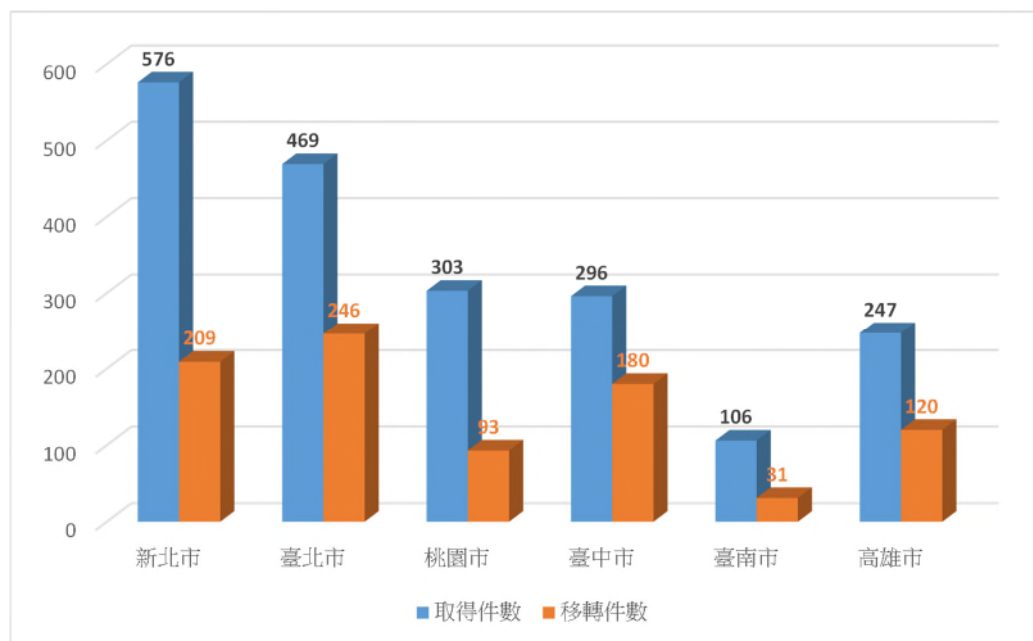
## 壹、前言

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，連帶吸引外資、外國人進入本市居住、投資。

新冠肺炎自2020年重創全球經濟，臺灣也曾在2021年5月因確診病例數激增，進入防疫警戒升至3級，衝擊各行各業，不過在大家積極配合防疫下，疫情漸趨緩和。同年7月1日起「房地合一稅2.0」、「預售屋實價登錄2.0」正式實施，對於外國人短期出售不動產課徵稅率比照本國人，以及預售屋買賣也納入課稅範疇，因此，外國人在新北置產是否進而受到影響，殊值探討。

## 貳、本市與五都案件量比較

依內政部統計處統計資料顯示，外國人在臺灣取得不動產案件數，六都中最多者為新北市，案件數量為 576 件，第二位為臺北市，數量為 469 件，第三者為桃園市，數量為 303 件，顯示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。



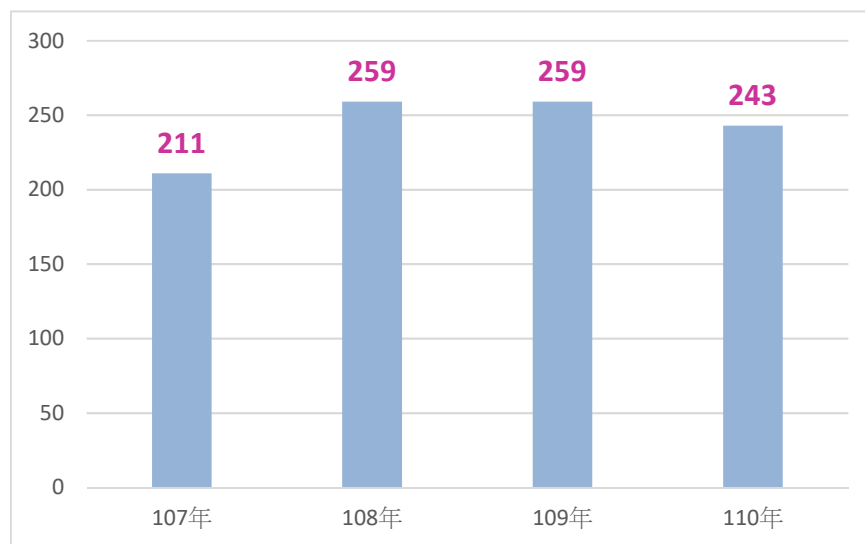
圖一、110 年六都外國人取得移轉不動產件數



## 參、本市案件統計分析

### 一、歷年取得案件量變化

110年外國人在新北市取得不動產共有243人次，數量與109、108年相比減少未達1成(圖一)與107年相較則增加近2成，可見在全球疫情嚴峻期間，台灣的政策實行及新北市推動各項開發有成，使外國人於本市取得不動產仍然深具信心，即使有房地合一稅的限制，仍願以長期投資置產。

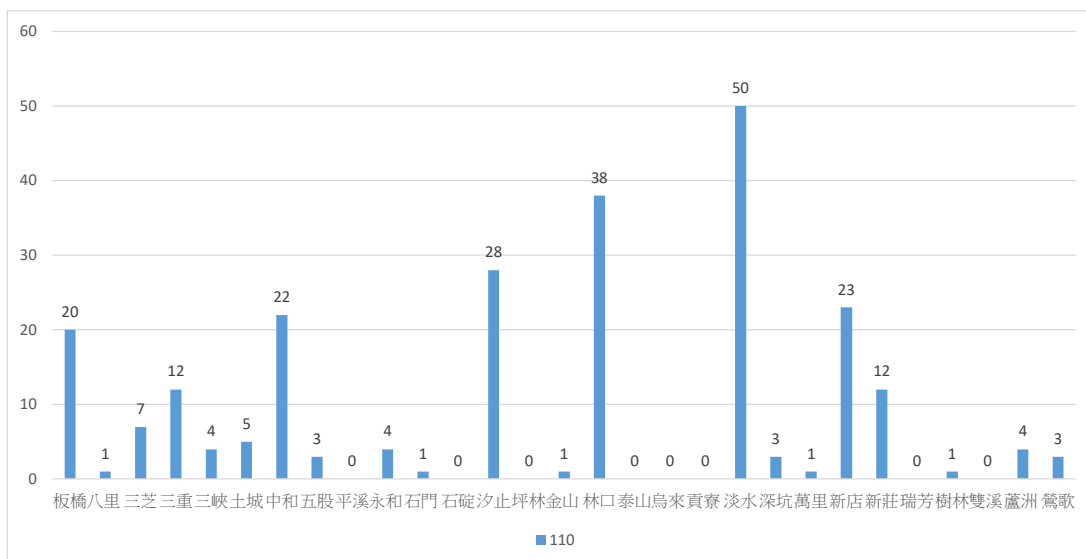


圖二、外國人歷年取得案件統計分析-以案件量別統計

資料來源：自行統計分析

## 二、行政區域

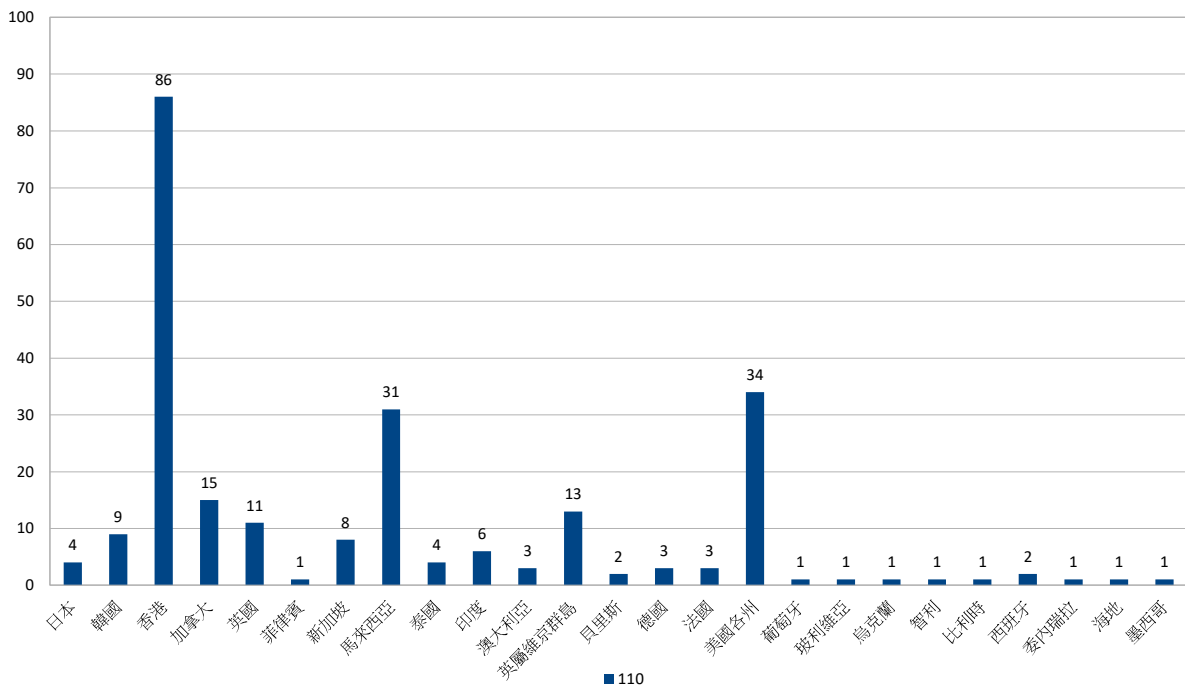
本市29行政轄區中，外國人取得(購置)不動產案件，最多者為淡水區，110年計有50件。分析該區因有捷運系統且交通便利，包括捷運線淡水線及淡水輕軌綠山線、藍海線第1期均已通車，以及未來還有橫跨淡水、八里的淡江大橋等多項建設、生活機能完善，加上美麗河岸景觀、提供多項休閒設施等優勢，較符合外國人之生活型態與環境，均為吸引外國人於淡水地區置產的重要因素。其次為林口區計有38件，則因鄰近機場，機場捷運A9站、三井Outlet、媒體園區、國際學校等重大建設優勢加持下，生活機能儼然成形，加上109年7月三立影城、東森國際、三井二期進駐媒體園區，將園區打造成臺灣坎城，人口紅利不斷湧現，因此，隨著林口的生活機能愈來愈完整，不只本國人，亦受到外國人矚目進而置產。



圖三、外國人取得案件統計分析-以行政區別統計

資料來源：自行統計分析

### 三、國籍



資料時間：110.01.01-110.12.31

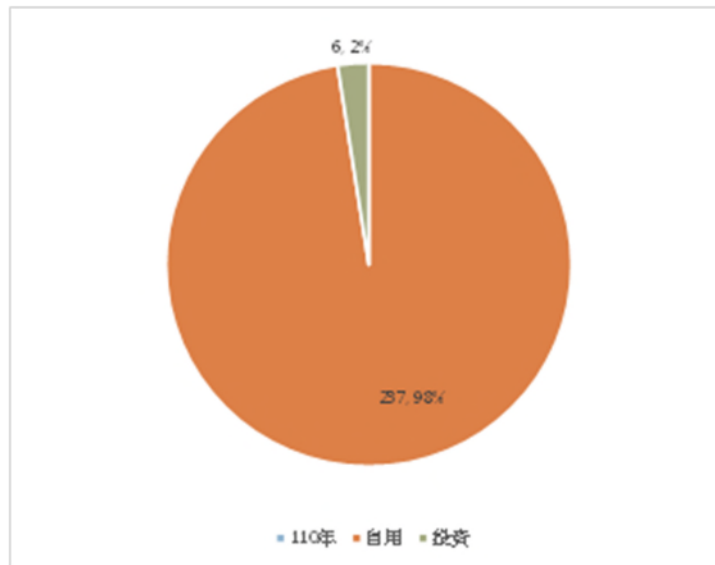
圖四、外國人取得案件統計分析-以國籍別統計

資料來源：自行統計分析

其中最多移居者來自香港，經統計110年86件，佔全年外國人取得案件35.39%；取得案件數第二多者為美國各州34件、其次為馬來西亞31件。分析其原因，因為疫情險峻，惟臺灣防疫成效有成，仍吸引香港人或亞洲其他華人考量入住，加上與我國地理環境相仿、語言相通、風俗習慣、生活機能相近等關係，使其在新北市有置產之需求。

#### 四、使用目的

外國人大多因為自用、投資、公益等不同需求而於本市購置不動產，外國人取得土地、建物案件以使用目的別統計如下圖四所示：



資料時間：110.01.01-110.12.31

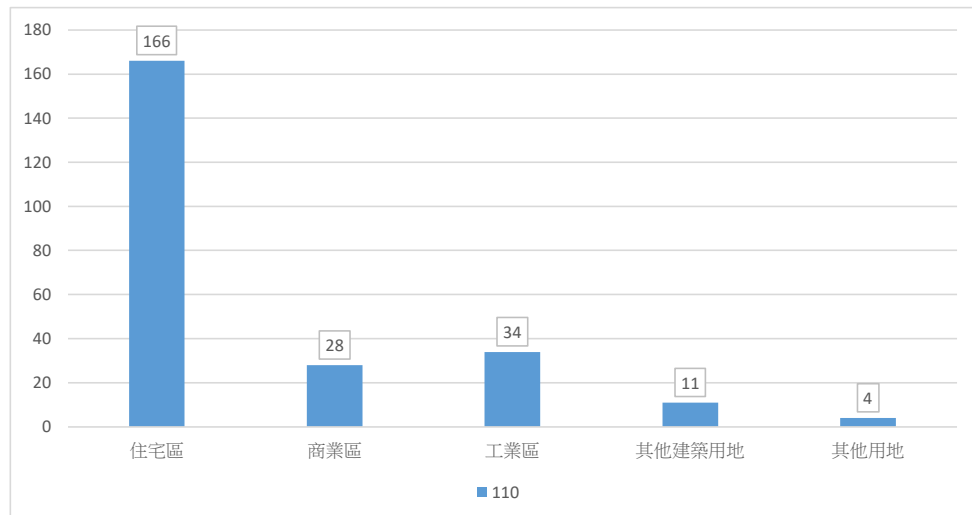
圖五、外國人取得案件統計分析-以使用目的別統計

資料來源：自行統計分析

110年度以自用為目的有237件占97.5%，以投資為目的有6件占2.5%。顯示外國人取得我國不動產，係以其在臺居住、自用為首要目的，投資或商業使用為目的置產者相對少見。

## 五、使用分區

外國人取得土地、建物案件以使用分區別統計如下圖五所示：



資料時間：110.01.01-110.12.31

圖六、外國人取得案件統計分析-以使用分區別統計

資料來源：自行統計分析

選擇住宅區的件數110年166件，比例達65%以上，加計商業區及其他建築用地之後占全部比例超過90%，農業區、工業區及其他(道路用地等)使用分區相對少數，顯示於本市置產之外國人確實以居住需求為主要目的。

## 六、本市歷年受理外國人取得不動產統計分析

本市歷年來外國人取得不動產數量，經統計至110年12月31日止仍持有者，合計有土地7,844筆、建物3,014棟，持有年限如下表

一、表二所示：

表一、外國人於新北市持有土地年限統計表

外國人於新北市持有土地年限統計											統計時間至110.12.31止
	板橋	新莊	新店	淡水	汐止	瑞芳	三重	中和	樹林	合計	持有年限比率
30年以上	6	42	6	378	18	32	19	10	5	516	33.61%
20-29年	23	8	11	280	32	20	14	22	22	432	
10-19年	99	140	330	308	229	146	105	123	208	1,688	
6-9年	101	129	208	412	263	78	69	112	312	1,684	21.47%
0-5年	258	560	549	797	320	44	162	308	526	3,524	44.93%
合計	487	879	1,104	2,175	862	320	369	575	1,073	7,844	
占全部持有比率	6.21%	11.21%	14.07%	27.73%	10.99%	4.08%	4.70%	7.33%	13.68%		

資料來源：自行統計分析

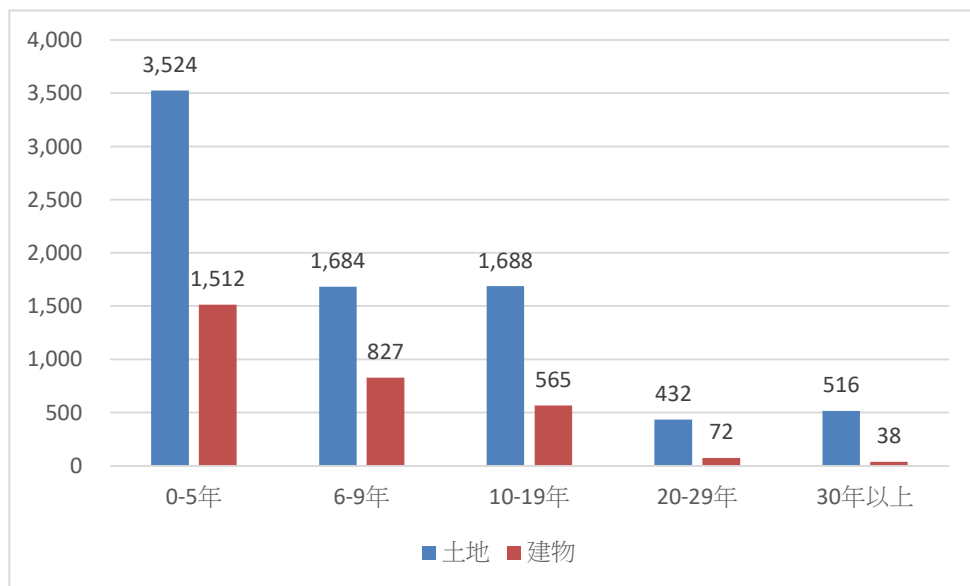
表二、外國人於新北市持有建物年限統計表

外國人於新北市持有建物年限統計											統計時間至110.12.31止
	板橋	新莊	新店	淡水	汐止	瑞芳	三重	中和	樹林	合計	持有年限比率
30年以上	11	3	5	8	4	0	3	4	0	38	22.40%
20-29年	8	0	8	23	8	1	9	15	0	72	
10-19年	72	64	62	149	78	2	44	71	23	565	
6-9年	70	127	85	261	107	0	60	88	29	827	27.44%
0-5年	122	296	197	477	163	4	80	128	45	1,512	50.17%
合計	283	490	357	918	360	7	196	306	97	3,014	
占全部持有比率	9.39%	16.26%	11.84%	30.46%	11.94%	0.23%	6.50%	10.15%	3.22%		

資料來源：自行統計分析

## 1. 以持有年限統計分析

觀察各年度取得件數及持有年限，其中持有5年內之土地共3,524筆，占總筆數之44.93%；建物1,512棟，占總量之50.17%，顯示近年來外國人於本市取得不動產數量增多。



資料時間：截至110年12月

圖七、外國人於新北市持有土地、建物年限統計

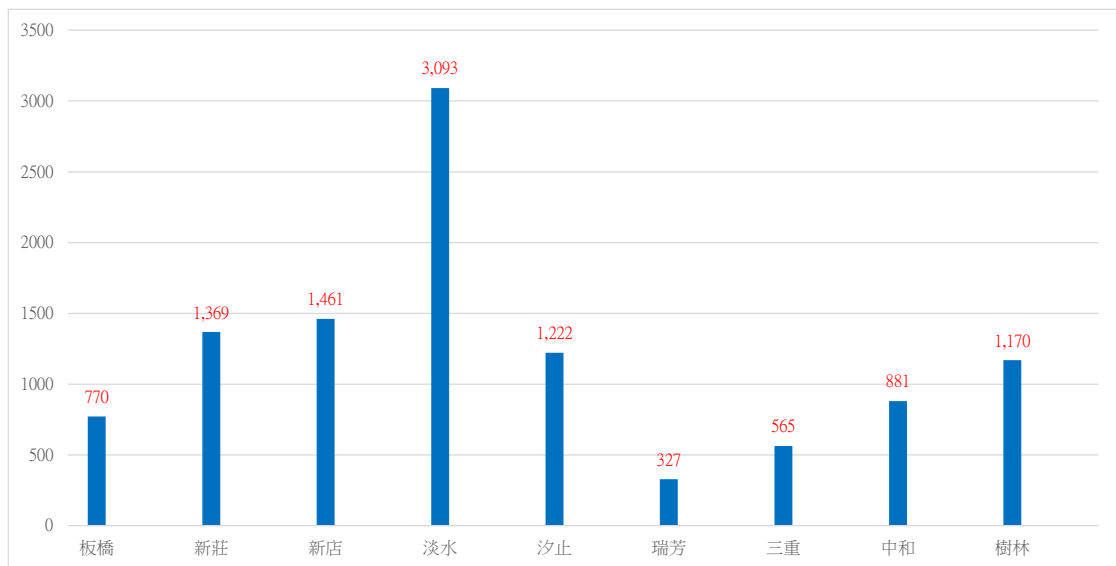
資料來源：自行統計分析

## 2. 轄區土地/建物歷年取得總量統計分析

外國人於本市取得土地及建物筆棟數，以淡水地政事務所轄區最多共3,093筆棟，占全部比率達28.49%，新店地政事務所轄區位居第二，共1,461筆棟，占全部比率達13.46%，均因該2所轄區捷運系統交通便利，生活機能完善，加上美麗河岸景觀等因素，吸引外國人青睞於該區置產。

新莊地政事務所轄區占第三多，共1,369筆棟數，占全部比率達12.61%，則是交通便利、區位良好，配合多項交通優勢，包括高架快速道路、環狀捷運線及機場捷運線亦將陸續完工通車，將形成大臺北

都會區新核心，與板橋新都心機能相輔相成，成為跨越大漢溪兩岸之雙子城，機能方便受外國人青睞。



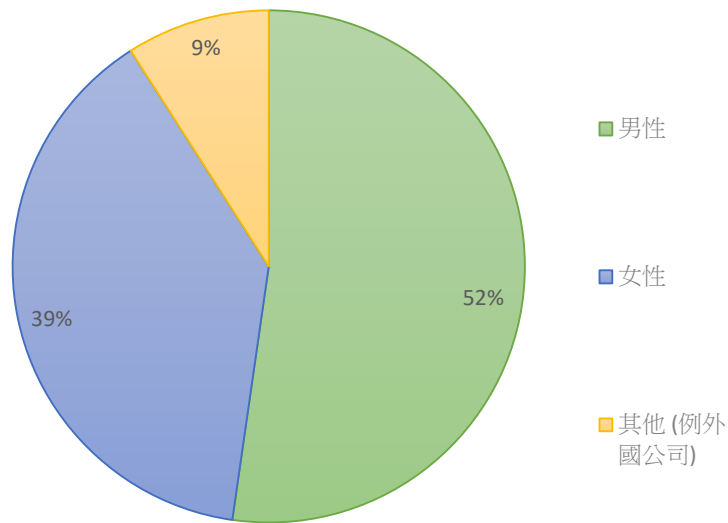
資料時間：截至110年12月

圖八、歷年外國人於新北市政府持有土地、建物筆棟數統計

資料來源：自行統計分析



## 七、本市外國人取得不動產性別統計分析



圖九、本市外國人取得不動產性別統計

資料時間：110.01.01-110.12.31

資料來源：自行統計分析

外國人於本市取得土地及建物棟數，以男性居多計173位，占取得比率達52.26%，女性計94位，占取得比率達38.64%，其他(例外國公司)計22位，占取得比率9.05%，顯示外國人男性較有意願在台購置不動產。

## 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110年1月-12月於本市各地政事務所共收集364份問卷，其中取得案件有243份、移轉案件121件。

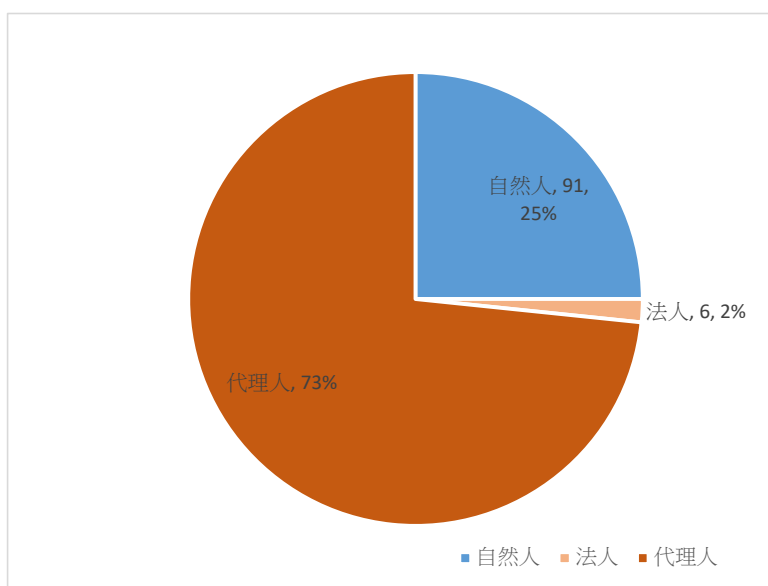
表三、外國人於新北市取得/移轉不動產案件問卷調查回收統計表

	110年1月-12月	
	取得	移轉
板橋地政事務所	22	30
新莊地政事務所	58	23
新店地政事務所	31	14
淡水地政事務所	35	21
汐止地政事務所	25	9
瑞芳地政事務所	1	0
三重地政事務所	24	11
中和地政事務所	35	12
樹林地政事務所	12	1
小計	243	121
合計	364	

資料來源：自行統計分析

## 一、申請者身分

辦理外國人取得及移轉登記案件時，可由本人或代理人至地政事務所提出申請，本次調查結果，委託代理人申辦者達267件占73.35%，外國自然人自行申辦者有91件為25%，外國法人自行申辦者有6件為1.65%。申請者身分如下圖九所示：



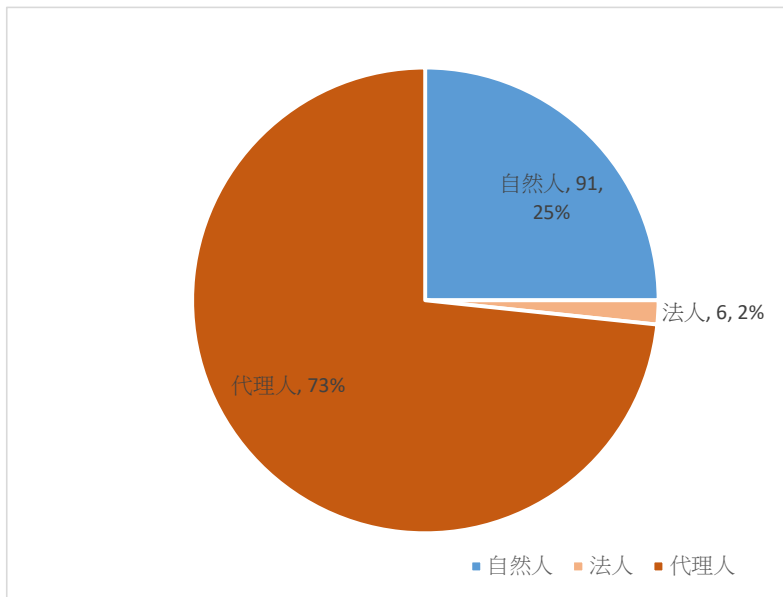
身分類別	
外國自然人	91
外國法人	6
代理人	267
合計	364

圖十、問卷調查-身分類別

資料來源：自行統計分析

統計結果說明申請人多由代理人代為申請，原因可能為外國人士不在境內或在語言及相關法令規定會有溝通或是文件理解上之問題，故交由專業代理人代為申請，除可以解決溝通等問題，並由代理人彙集應備文件，縮短案件辦理時間，減少民眾奔波。

## 二、申請事由



	申請事由
取得	243
移轉	121
合計	364

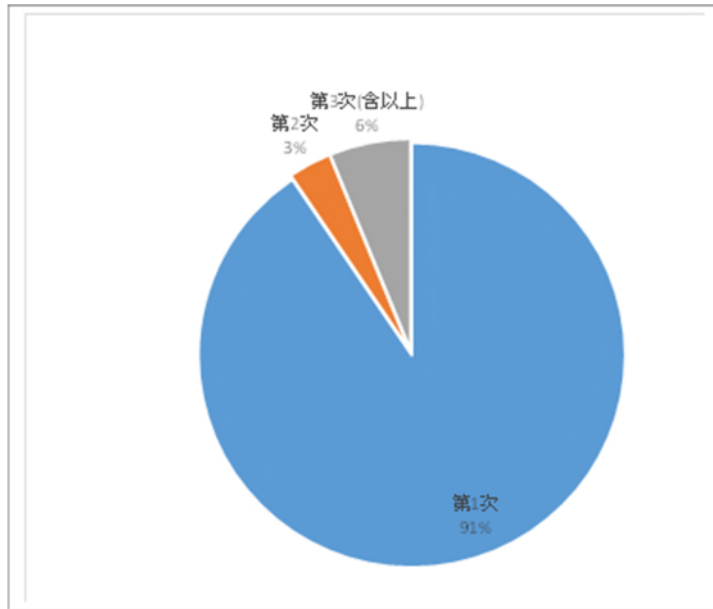
圖十一、問卷調查-申請事由

資料來源：自行統計分析

本次統計結果，辦理取得案件者有243件占66.76%，移轉案件為121件占33.24%。

### 三、取得次數

取得案件者計有243人，屬於第一次取得者220件，占90.53%，第二次取得者8件，占3.29%，第三次(含以上)有15件，占6.17%。



	取得次數
第1次	220
第2次	8
第3次 (含以上)	15
合計	243

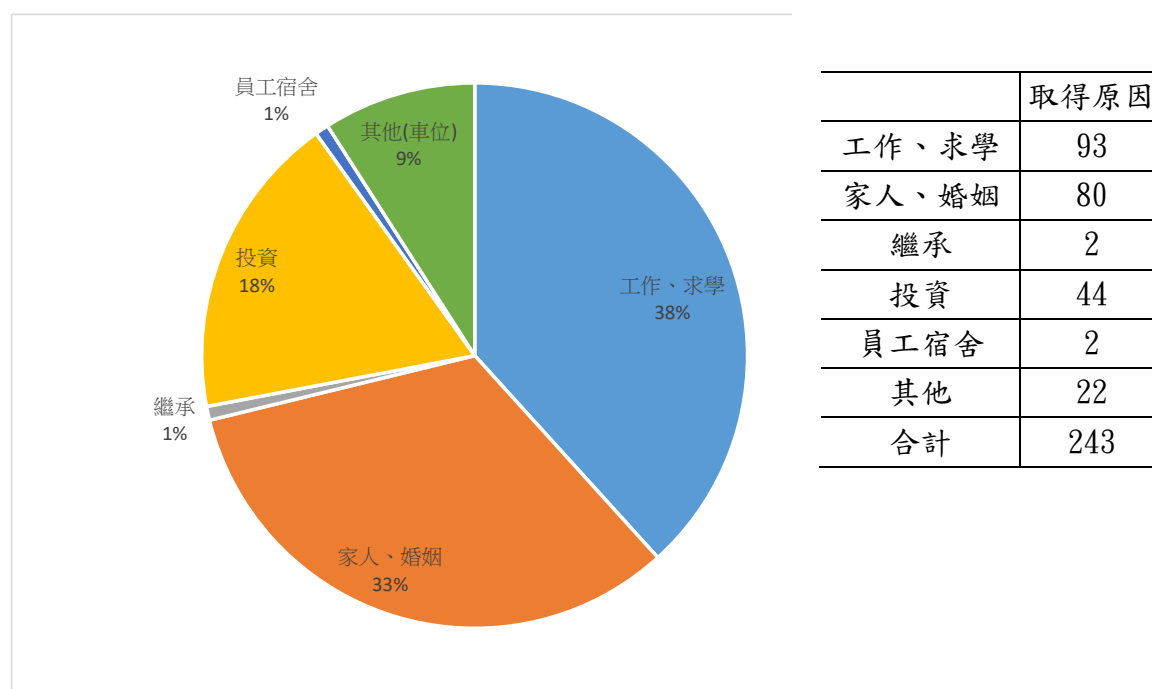
圖十二、問卷調查-取得次數

資料來源：自行統計分析

統計結果申請人以第一次辦理者最多，而第二次及第三次(含以上)辦理者計有23人，顯示本市環境優異，除了吸引外國人從外地移至本市設籍居住，並可能再次於本市購置其他不動產。

#### 四、取得原因

選擇移居地點通常有許多原因，本題可分為6個選項，統計結果屬於工作、求學有93件占38.27%，因為家人、婚姻有80件占32.92%，因為繼承有2件占0.82%，屬於投資有44件占18.11%，作為員工宿舍有2件占0.82%，其他原因有22件占9.05%。



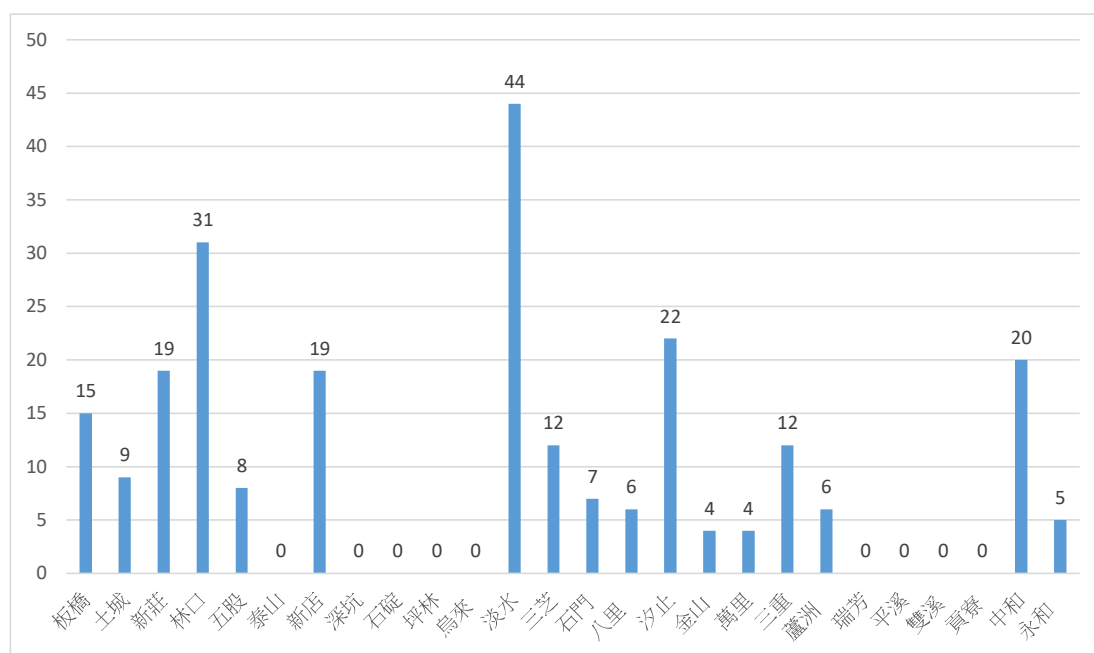
圖十三、問卷調查-取得原因

資料來源：自行統計分析

統計結果大多是以工作、求學或結婚購置不動產，亦有少數取得原因為投資、員工宿舍等。

## 五、取得之不動產隸屬行政區

本市29個行政區中，各行政區依地理、人口及文化等特質擁有不同特色，統計結果購置於淡水區的最多有50件占20.57%，其次為林口區有38件占15.63%，汐止區有28件占11.52%。



圖十四、問卷調查-取得之不動產隸屬行政區

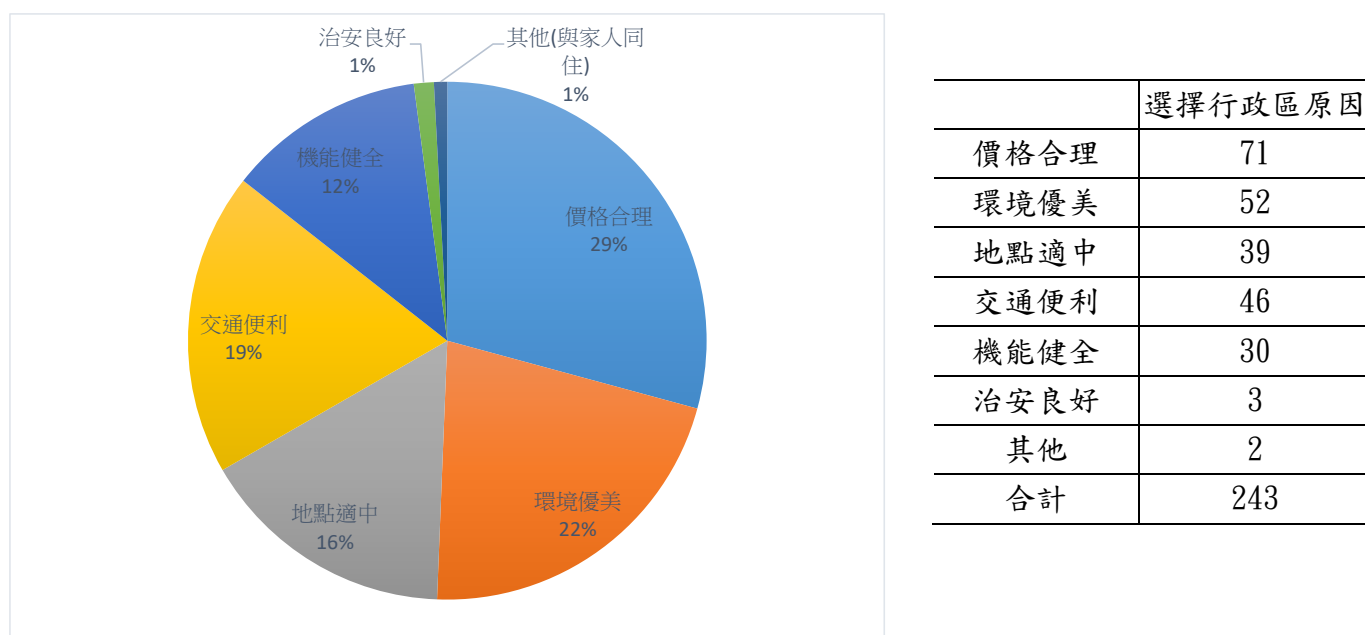
資料來源：自行統計分析

選擇淡水區的原因以具捷運交通便利、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；選擇林口區的原因，因鄰近機場，多認為交通便利、地點適中及良好的生活環境，加上林口工一市地重劃開發案引入商業、文創及醫療養生美容生活服務機能，除提供產專發展之機能平臺外，更輔以優質生活機能設施之導入，強化以符合地區產業發展需求，潛力受外國人喜愛而置產；選擇汐止區的原因，則是區位良好、交通便利，更擁有雙北工業廊(南接新店、中和、土城工業區，西臨台北市南港、內湖軟體工業園區等)，在產業推動的開潛力再加上基隆

捷運（預計2032年完工），形成北北基完整捷運路網，將擴大台北都會生活圈，增添不動產保值性，機能方便受外國人青睞。

## 六、選擇行政區考量因素

選擇地點通常有許多原因，本題目有7個選項，統計結果屬於價格合理有77件占36.7%，環境優美有52件占24.8%，地點適中有24件占11.4%，選擇交通便利有27件占12.9%，選擇機能健全有11件占5.2%，治安良好有5件占2.4%，其他原因各有14件占6.7%。



圖十五、問卷調查-選擇行政區原因

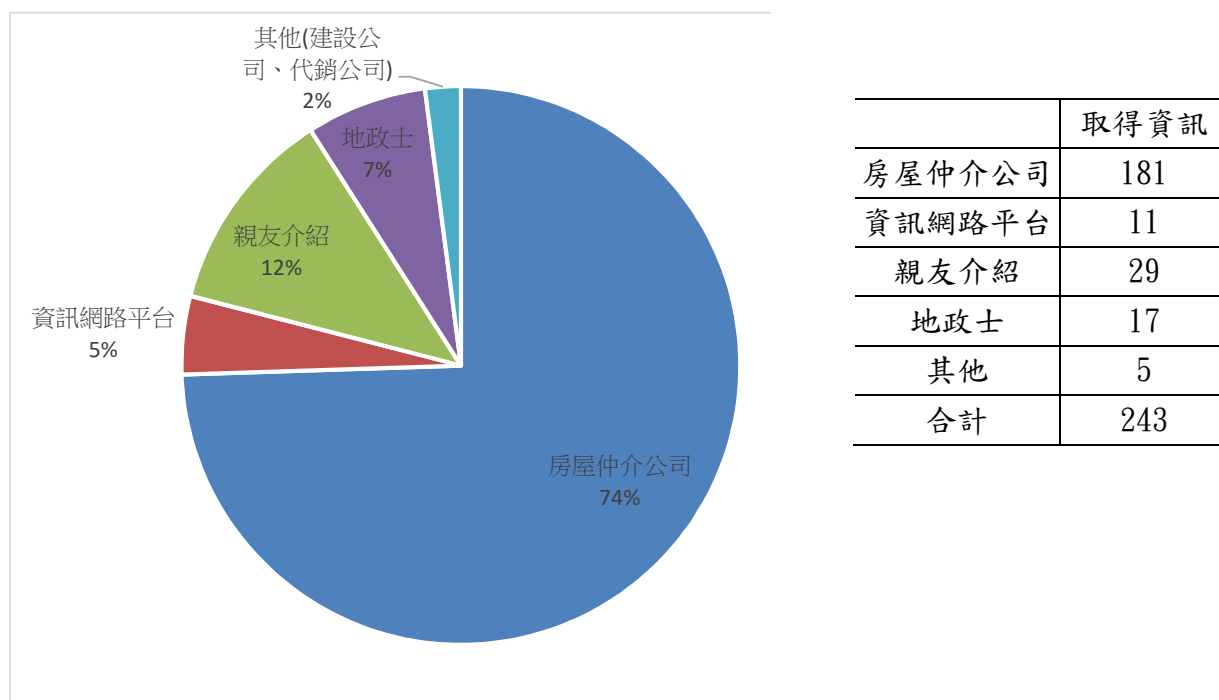
資料來源：自行統計分析

調查結果發現地點適中、價格合理、環境優美、交通便利為大多數外國人購置不動產之重要考量，行政區若擁有以上幾點優勢，外國人較有到該行政區購置不動產之可能。



## 七、資訊來源

資訊的取得及物件的挑選，也會影響外國人是否選擇於本市購置不動產。調查結果由房屋仲介公司得知資訊有181件占74.48%，由資訊網路平台得知有11件占4.52%，由親友介紹有29件占11.93%，由其他方式得知有5件占2.05%，由地政士得知資訊有17件占6.99%。



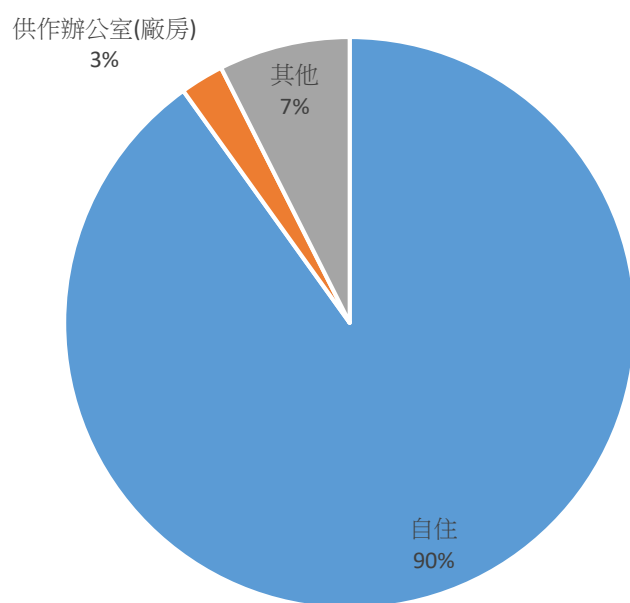
圖十六、問卷調查-資訊來源

資料來源：自行統計分析

現今市場各家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必須遵從的相關規定，透過業者服務將有助於外國人有效率且便利的購置不動產。

## 八、移轉前狀態

從不動產原使用狀態了解外國人對物件的喜好，統計結果為自住使用有109件占90.08%，供辦公室(廠房)使用有3件占2.47%，其他使用方式有9件占7.43%。



	移轉前狀態
自住	109
供作辦公室(廠房)	3
其他	9
合計	121

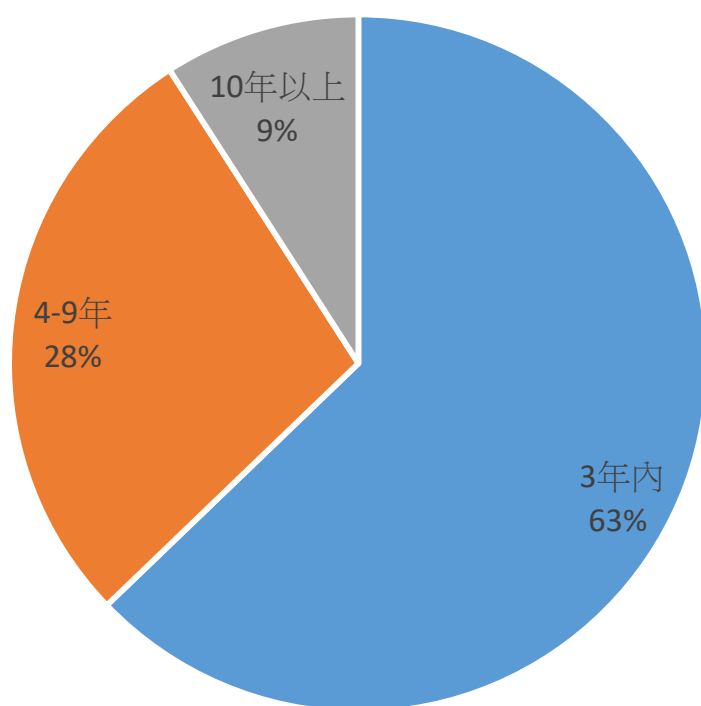
圖十七、問卷調查-移轉前狀態

資料來源：自行統計分析

因外國人購置不動產有較高比例為自住，故從統計結果可以得知移轉前狀態還是以自住占較高的比例。

## 九、持有時間

由持有時間可以瞭解外國人對於本市環境、交通、經濟是否能夠符合需求。統計結果持有時間為3年內有76件占62.80%，持有4-9年有34件占28.09%，持有十年以上有11件占9.09%。



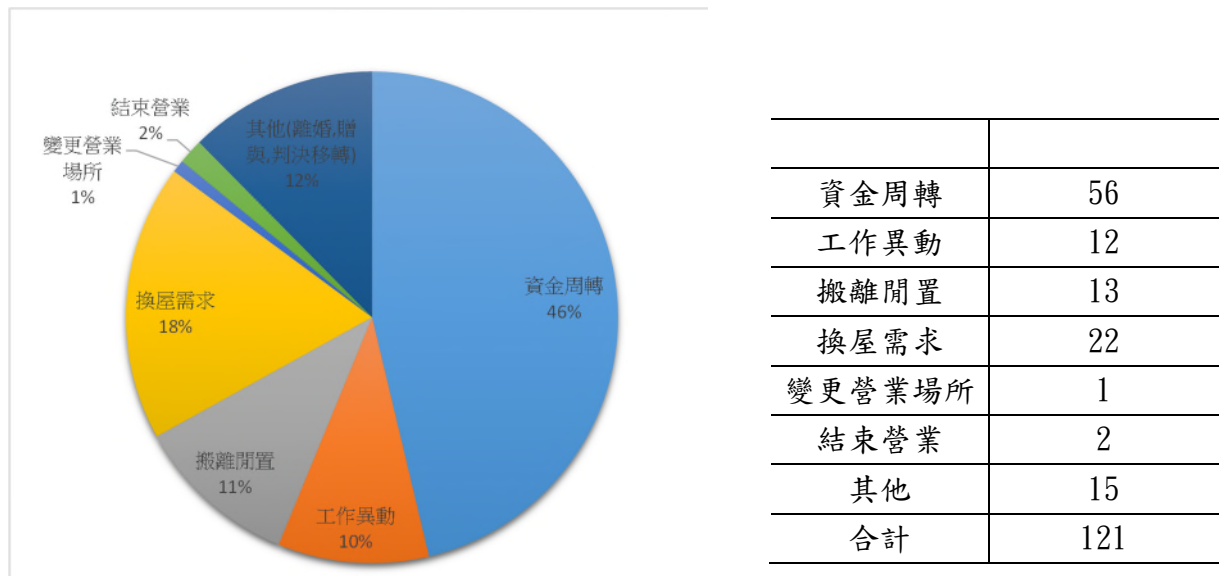
	持有時間
3年內	76
4-9年	34
10年以上	11
合計	121

圖十八、問卷調查-持有時間

資料來源：自行統計分析

由統計結果得知，大部分持有時間落在短(3年內)、中(4-9年)期，其原因應與下題項移轉原因有關。

## 十、移轉原因



圖十九、問卷調查-移轉原因

資料來源：自行統計分析

外國人持有我國不動產一段時間後，申請移轉的原因最多為資金周轉有56件占46.28%，其次為換屋需求有22件占18.18%，其他(離婚,贈與,判決移轉)有15件占12.4%，搬離閒置有13件占10.74%。

## 伍、結語

綜上，結合案件量、問卷統計分析，顯示在全球疫情嚴峻期間，臺灣的防疫有成，再加上本市的捷運交通便利、生活機能完善、提供多項休閒設施，又有淡水河、新店溪貫穿其中，美麗河岸孕育兩岸豐富天然景觀及人文風貌、依山傍海優美景色等，較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。