

111 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 112 年 6 月

目次

壹、前言	1
貳、本市與五都比較	2
一、取得案件量統計分析	2
二、土地/建物持有總量統計分析	3
參、本市不動產統計分析	4
一、歷年取得不動產變化	4
二、行政區域	5
三、國籍	6
四、使用目的及用途	7
五、使用分區或編定	8
六、性別統計	9
肆、問卷調查統計分析	10
一、申請者身分	11
二、申請事由及登記原因	12
三、取得次數	13
四、取得原因	14
五、取得之不動產隸屬行政區	15

六、選擇行政區考量因素	16
七、資訊來源	17
八、移轉前狀態	18
九、持有時間	19
十、移轉原因	20
伍、結語	21

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回收統計表 10

圖目次

圖一、111 年六都外國人取得移轉不動產案件數……………2

圖二、外國人 111 年 12 月持有不動產統計-以土地筆數統計……………3

圖二、外國人 111 年 12 月持有不動產統計-以建物筆數統計……………3

圖三、外國人歷年取得案件統計分析-以案件量別統計……………4

圖四、外國人取得案件統計分析-以行政區別統計……………5

圖五、外國人取得案件統計分析-以國籍別統計……………6

圖六、外國人取得案件統計分析-以使用目的及用途別統計……………7

圖七、外國人取得案件統計分析-以使用分區別統計……………8

圖八、外國人取得不動產性別統計……………9

圖九、問卷調查-身分類別……………11

圖十、問卷調查-申請事由及登記原因……………12

圖十一、問卷調查-取得次數……………13

圖十二、問卷調查-取得原因……………14

圖十三、問卷調查-取得之不動產隸屬行政區……………15

圖十四、問卷調查-選擇行政區原因……………16

圖十五、問卷調查-資訊來源……………17

圖十六、問卷調查-移轉前狀態.....	18
圖十七、問卷調查-持有時間.....	19
圖十八、問卷調查-移轉原因.....	20

壹、前言

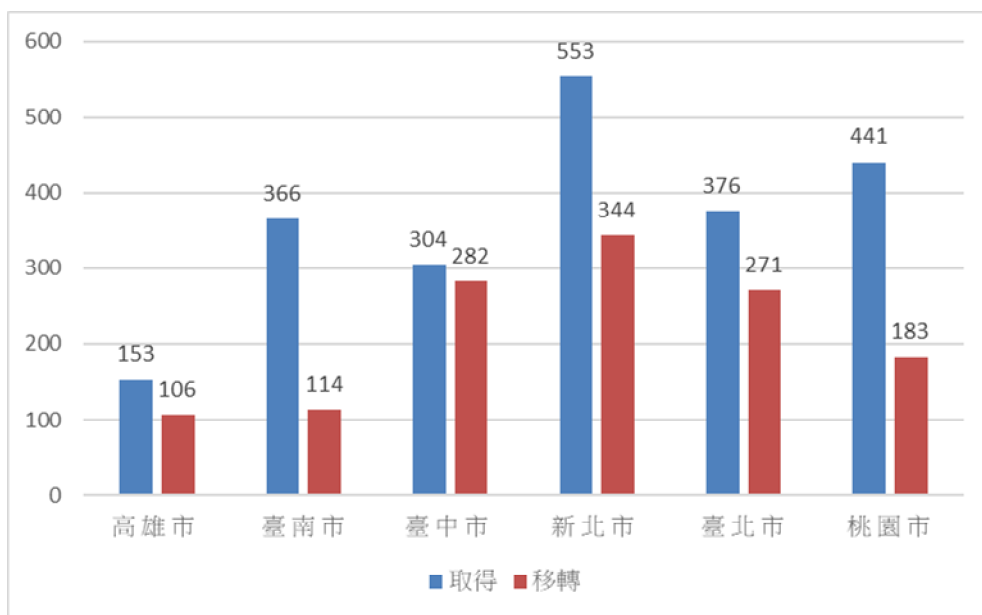
新北市面積達2,052平方公里，人口約400萬人，占全國總人口數的六分之一，是全國人口數最多的直轄市。在地理形勢上，位居北台灣的核心要衝，劃分29個行政區域，含括眾多獨特在地文化與產業基礎。新北市坐擁優質的地理環境、具體的產業政策、便捷的交通建設、多元的人力資源與通達的商運物流，優越的地理區位與資源整合，造就新北市堅實的基礎，使新北市成為北臺灣的幸福樞紐和具國際競爭力的宜居城市典範，連帶吸引外國人、外資進入本市居住、投資。

全球疫情於 2022 年日趨穩定後，日常生活逐漸恢復常態，但伴隨社交距離等防疫規範，人們的工作和生活方式產生了重大改變，即使解除了限制，疫情期間以來所造成的結構改變，對外國人在新北置產是否進而受到影響，殊值探討。

貳、本市與五都比較

一、取得案件量統計分析

依內政部統計月報所載111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553件，第二位為桃園市，案件數量為441件，第三者為臺北市，案件數量為376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。

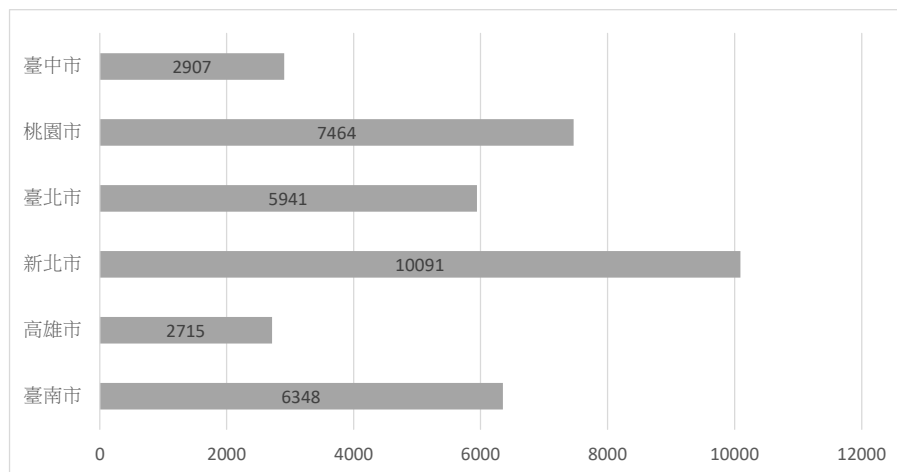


圖一、111年六都外國人取得移轉不動產案件數

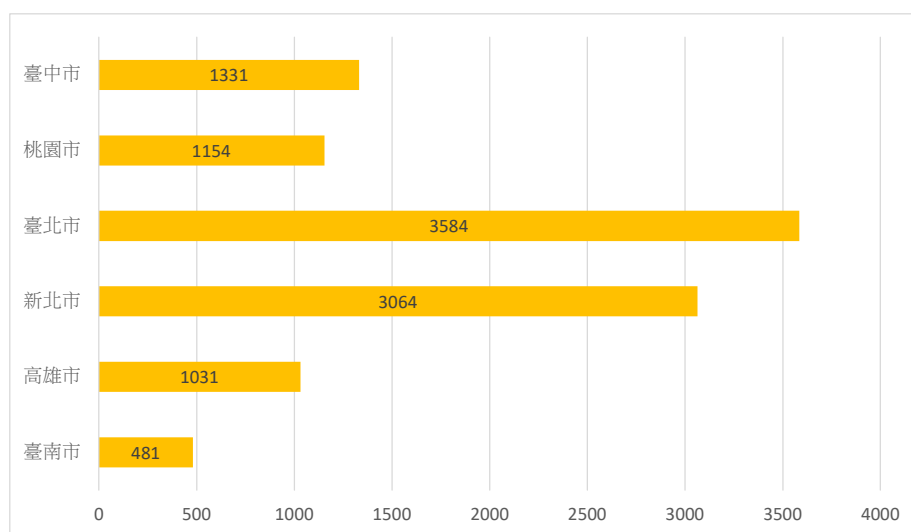
資料來源：內政部統計月報

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顯示，以六都111年12月持有不動產筆棟數總量分析，持有較多土地依序為新北市、桃園市、臺南市；建物則依序為臺北市、新北市、臺中市，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 12 月持有不動產統計-以土地筆數統計

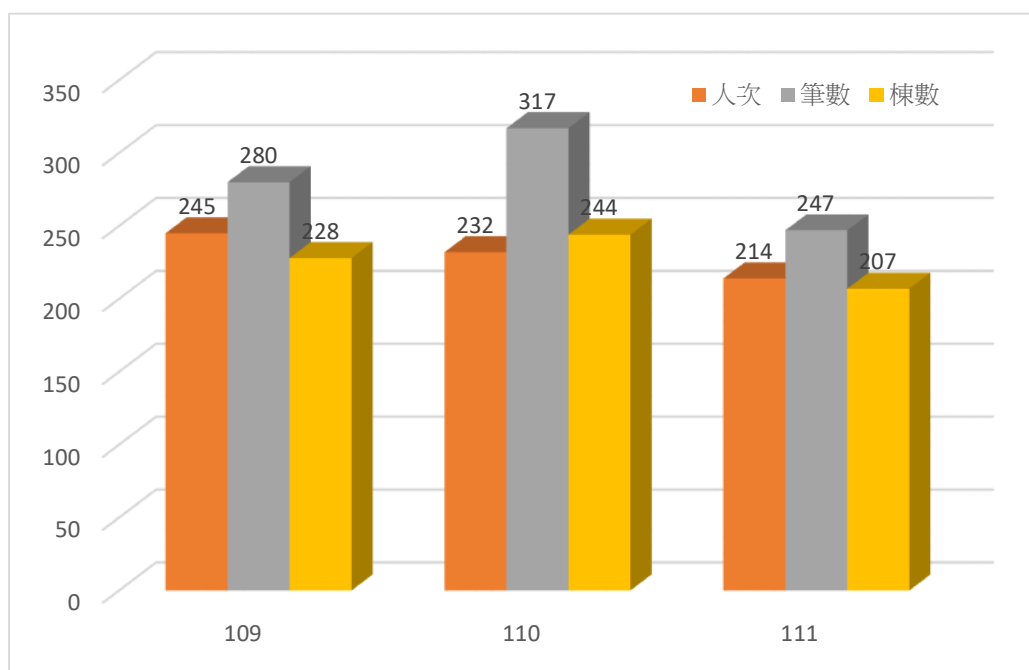


圖二、外國人 111 年 12 月持有不動產統計-以建物棟數統計
資料來源：內政部地籍資料優質化統計-地政司

參、本市不動產統計分析

一、歷年取得不動產變化

111年外國人在新北市取得(不含繼承)不動產共有214人次、土地247筆及建物207棟，與110、109年相比，人次分別減少8.41%、14.49%，土地及建物分別減少23.57%、11.89% (圖三)。進入後疫情階段，恐因日常生活習慣改變(如大量企業可採用遠距工作、消費改採電商模式等)，外國人於不動產取得考量因素增多，致觀念相較之前趨於保守，亦會隨市場景氣高低而增減，去年市場趨冷，購置意願較低。

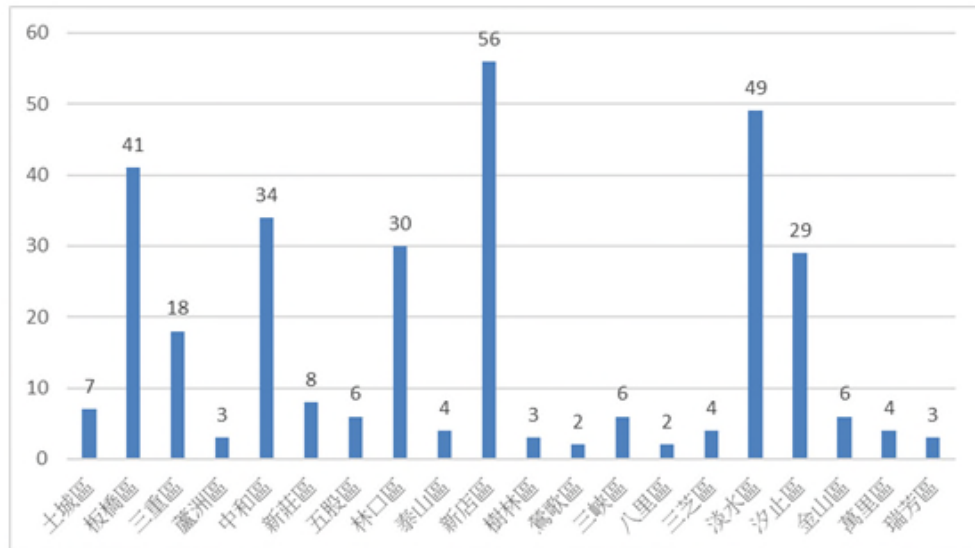


圖三、外國人歷年取得案件統計分析-以案件量別統計

資料來源：內政部統計月報

二、行政區域

外國人取得土地及建物案件，按行政區別統計如下圖四所示：



圖四、外國人取得案件統計分析-以行政區別統計

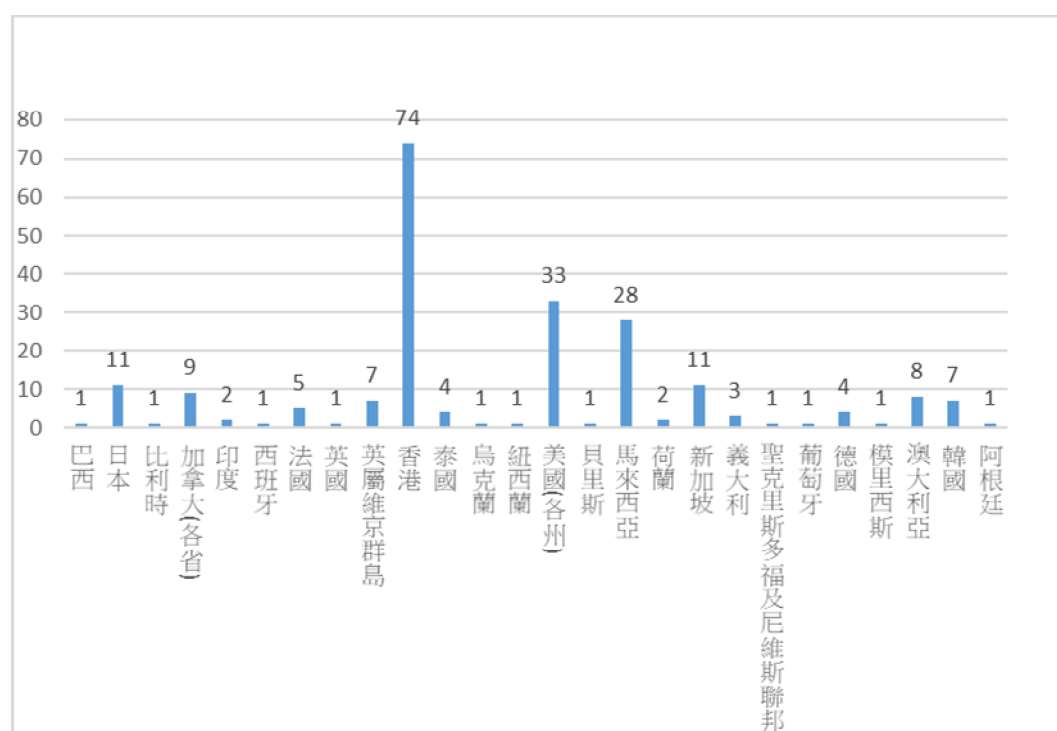
資料來源：內政部外國人地權資料管理系統

111年統計結果，外國人取得不動產案件最多為新店區56件，占17.78%；淡水區49件，占15.56%；板橋區41件，占13.02%。進一步分析，新店區與台北市相鄰且生活機能完善，交通方面有雙捷運(新店線、環狀線(含安坑輕軌；112年2月10日通車營運)優勢擴大新店生活圈，並推動「新店中央新村北側區段徵收開發案」及「十四張站暨南機廠土地開發案」等提供多項公共設施(如轉運站、公園等)，使區域生活環境更臻完善，較能獲外國人青睞而置產。其次淡水區，因有捷運淡水線及淡水輕軌綠山線、藍海線，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。第三為板橋區則因鄰近新板特區、府中商圈、百貨影城林立使得生活機能完善，更擁有四鐵共構的交通樞紐地位，因此，不只吸引本國人，亦受到外國人矚目進而置產。

三、國籍

外國人取得土地及建物案件，按國籍別統計如下圖五所示：



圖五、外國人取得案件統計分析-以國籍別統計

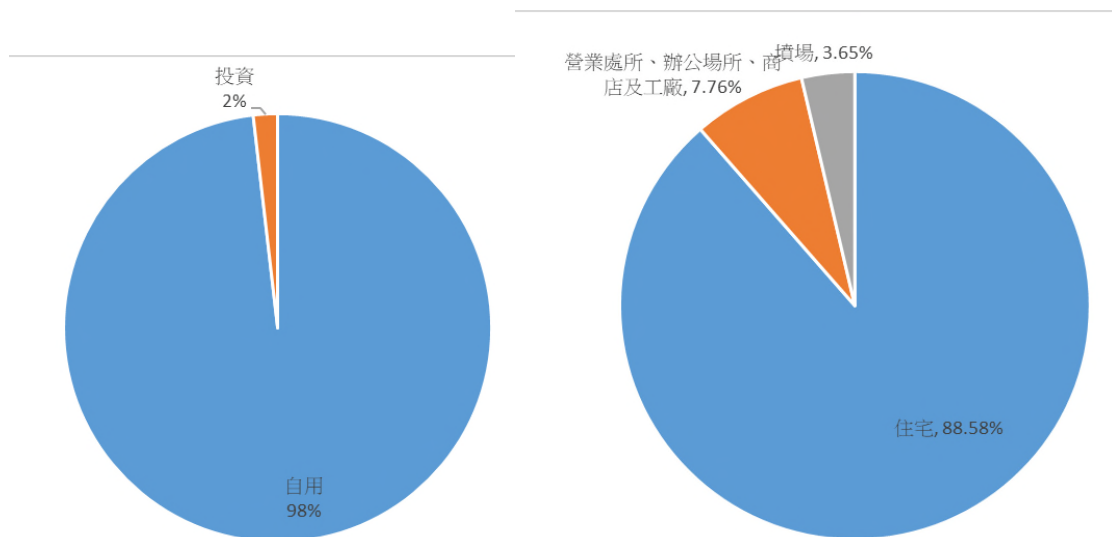
資料來源：內政部外國人地權資料管理系統

111年統計結果，移居者最多來自香港地區74件，占取得比率為33.79%；其次為美國各州33件及馬來西亞28件，各占取得比率為15.07%、12.79%。香港居民或其他亞洲華人選擇本市置產，除了語言相通外，地理環境、風俗習慣、生活機能相近也有加乘作用。

四、使用目的及用途

外國人取得土地及建物案件，按使用目的及用途別統計如下圖

六所示：



圖六、外國人取得案件統計分析-以使用目的及用途別統計

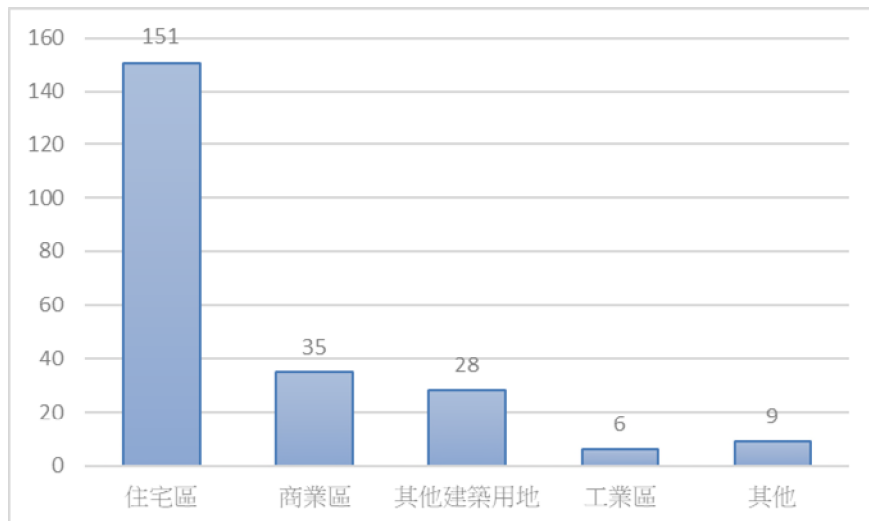
資料來源：內政部外國人地權資料管理系統

外國人依自用、投資、公益等不同需求而於本市購置不動產，111年統計結果，以使用目的最多為自用215件占98.17%，投資4件占1.83%；另以不動產用途較多為集合住宅194件占88.58%，其次為營業處所(含辦公場所、商店及工廠)17件占7.76%，其他(墳場)8件占3.65%。顯示外國人取得我國不動產，多數以其在臺居住、自用為主，投資或其他使用目的置產者相對少見。

五、使用分區或編定

外國人取得土地及建物案件，按土地使用分區或編定別統計如下圖七

下圖七



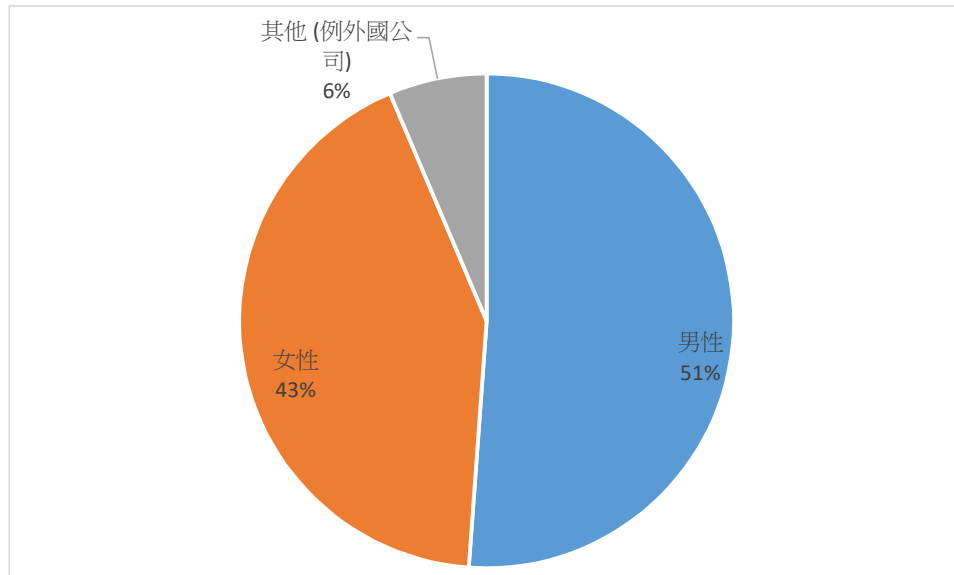
圖七、外國人取得案件統計分析-以使用分區別統計

資料來源：內政部外國人地權資料管理系統

111年統計結果，土地使用分區或編定別最多為住宅區151件占65.94%，再加計商業區及其他建築用地之後為214件占全部比例93.45%，工業區及其他(山坡地保育區殯葬用地等)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、性別統計

外國人取得土地及建物案件，按性別統計如圖八：



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，111年以男性居多計112位，占取得比率達51.14%；女性計93位，占取得比率達42.47%；其他(例外國公司)計14件，占取得比率6.39%。相比110年男性減少1.12%、女性增加3.78%，在性別平權意識及女性經濟能力提高(如增加收入)等因素影響下，外國女性在台購置不動產之比率略有提升。

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。

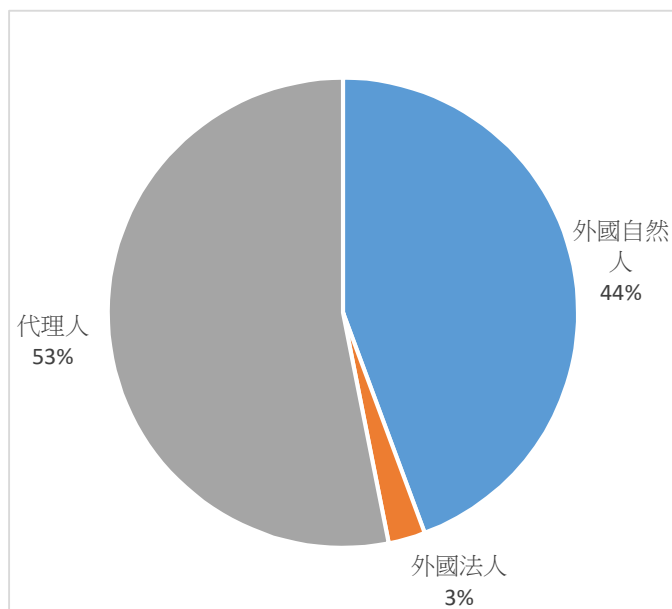
自111年1月-12月於本市各地政事務所共收集239份問卷，其中取得案件有172份、移轉案件67件。

	111年1月-12月	
	取得	移轉
板橋地政事務所	11	1
三重地政事務所	20	0
中和地政事務所	23	12
新莊地政事務所	52	0
新店地政事務所	4	1
樹林地政事務所	7	6
淡水地政事務所	34	43
汐止地政事務所	21	4
瑞芳地政事務所	-	-
小計	172	67
合計	239	

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
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：



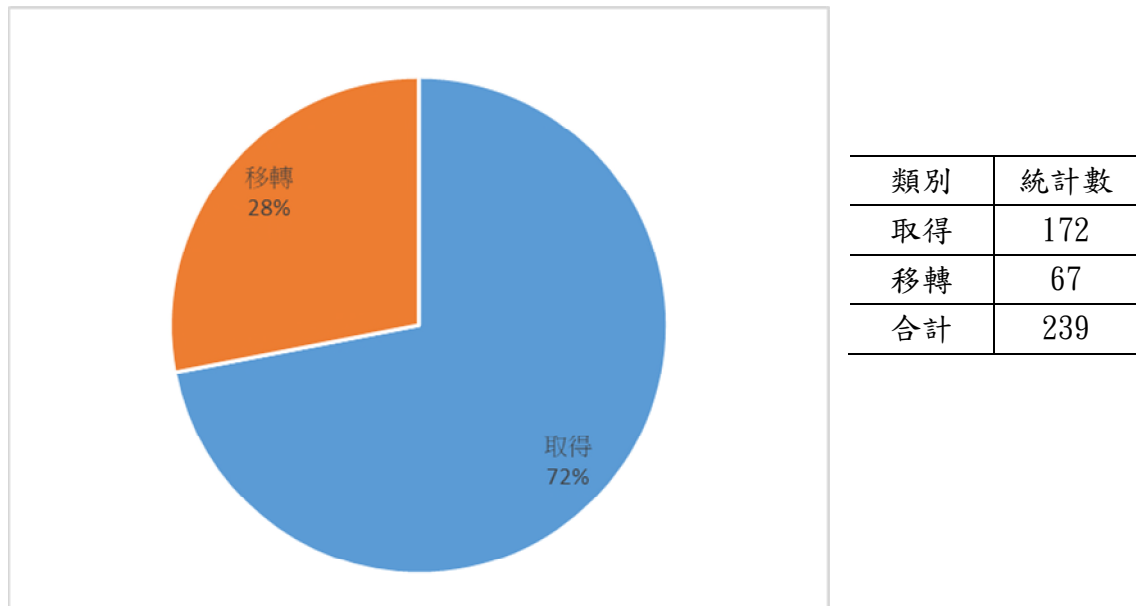
圖九、問卷調查-身分類別

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239件，申辦者為外國自然人106件占44.5%，外國法人6件占2.51%，代理人127件，占53.1%。分析顯示，由外國自然人或委由代理人代為申請者數量相近，原因可能為外國人士可透過「新北市政府地政局」建置網頁了解相關法令規定及申辦案件流程(含應備文件)，倘因文件的理解或溝通上之問題，亦可交由專業代理人代為申請，除可以解決語言及彙集應備文件等問題，更能有效縮短案件辦理時間，減少外國人奔波。

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、贈與及其他(含調解移轉)統計如圖十一：



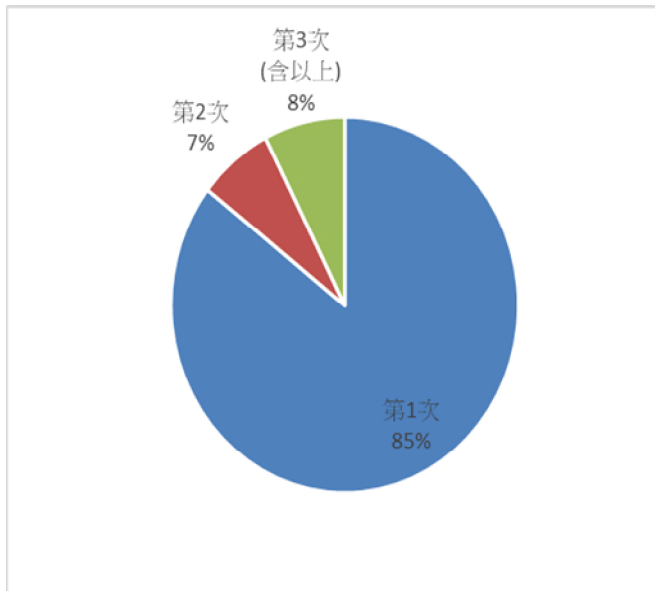
圖十、問卷調查-申請事由

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172件占71.97%，其中登記原因為買賣157件占91.27%，繼承2件占1.16%，贈與13件占7.56%，另移轉案件計67件占28.03%，其中登記原因為買賣58件占86.56%，贈與5件占7.46%，調解移轉1件占1.49%。

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	147
第2次	12
第3次(含以上)	13
合計	172

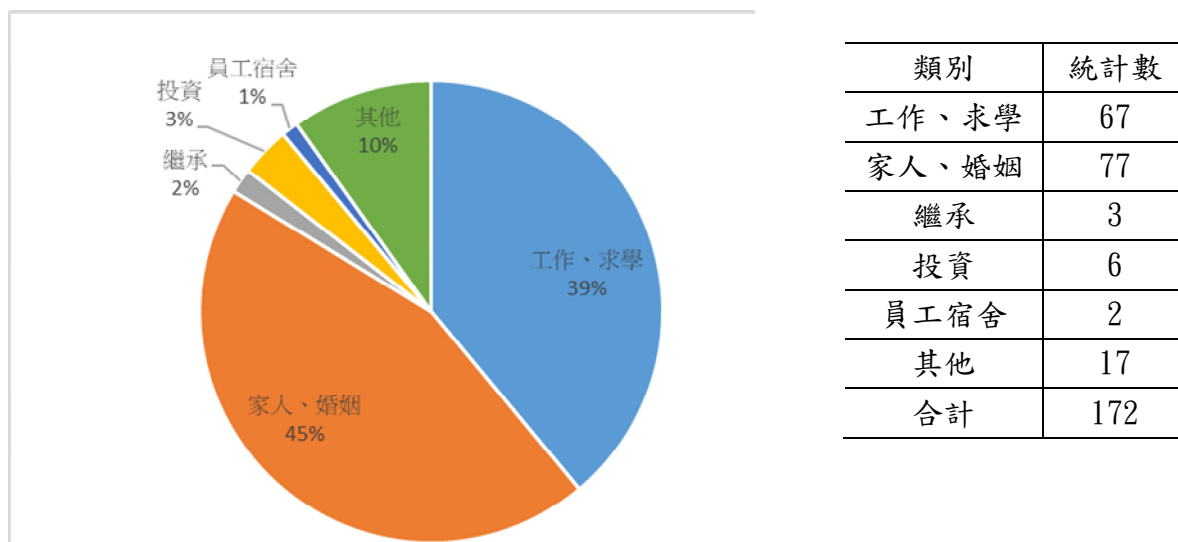
圖十一、問卷調查-取得次數

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172人，屬於第一次取得者147件，占85.47%，第二次取得者12件，占6.98%，第三次(含以上)有13件，占7.56%。分析顯示，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25人占14.53%，是因本市環境優異，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

外國人取得本市不動產之取得原因統計如圖十三：



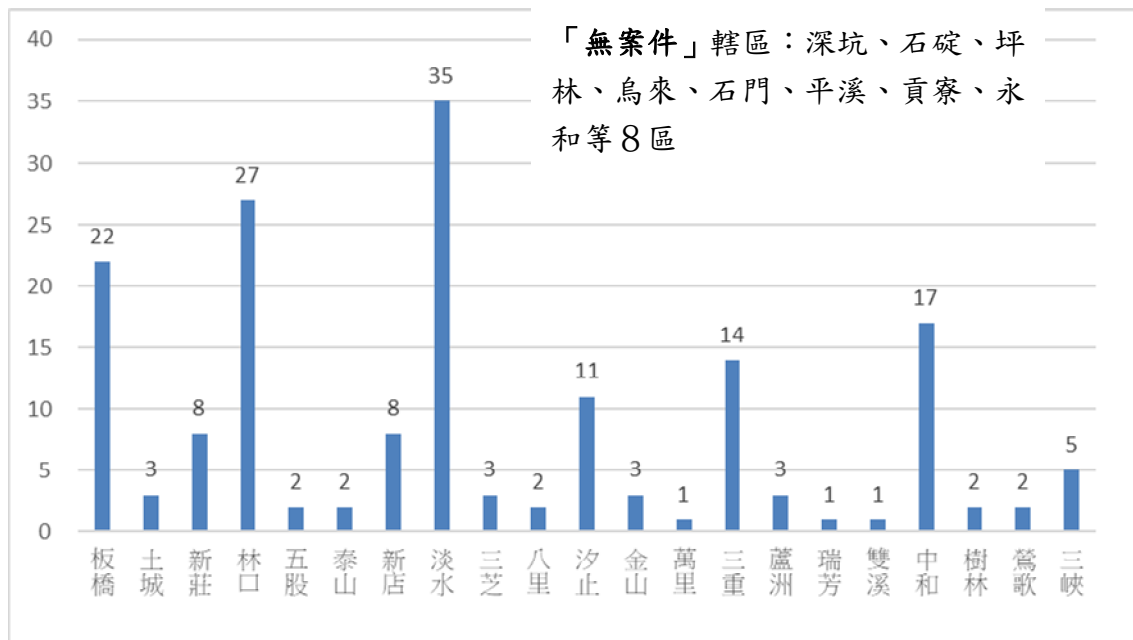
圖十二、問卷調查-取得原因

資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，以工作、求學67件占38.95%，家人、婚姻77件占44.77%，繼承3件占1.74%，投資6件占3.49%，員工宿舍2件占1.16%，其他(含贈與、自住、倉庫及塔位等)17件占9.88%。分析顯示，外國人移居大部分係因家人或婚姻、其次為來台工作或求學之需求而購置不動產，少部分因繼承、投資、員工宿舍或其他(贈與、倉庫、塔位)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

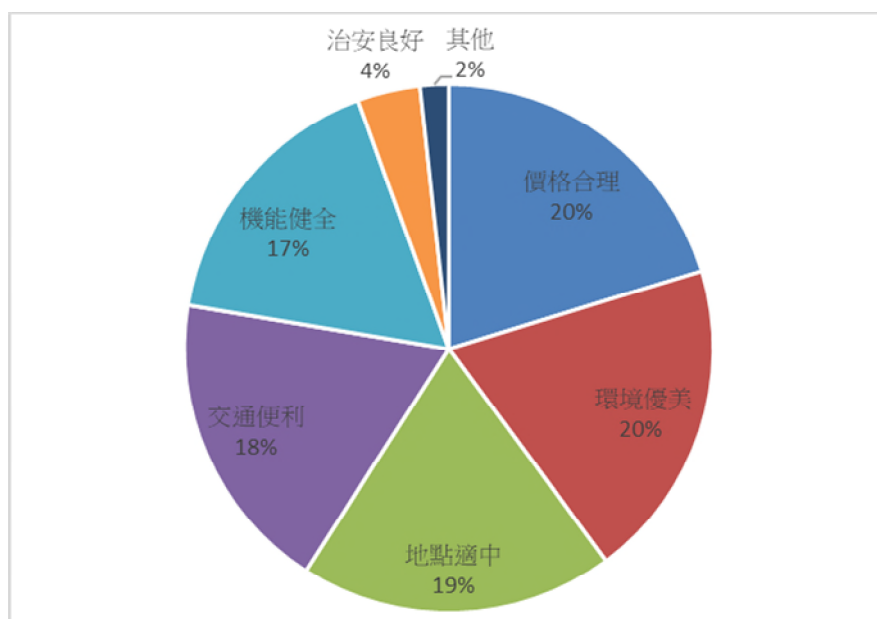
資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，以淡水區的最多35件占20.35%，其次林口區27件占15.70%，板橋區22件占12.79%。本市29行政區依地理、人口及文化等特質擁有不同特色，而本次問卷中依外國人表示，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；喜愛林口區係緊鄰高速公路、機場捷運、桃園國際機場和台北港的交通便利區位，加上商業等生活服務機能，提升優質生活機能潛力受外國人喜愛而置產；喜愛板橋區係因鄰近新板特區、府中商圈、百貨影城林立使得生活機能完善，更擁有四鐵共構的交通樞紐地位，因此，不只吸引本國人，亦受到外國人矚目進而置

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：



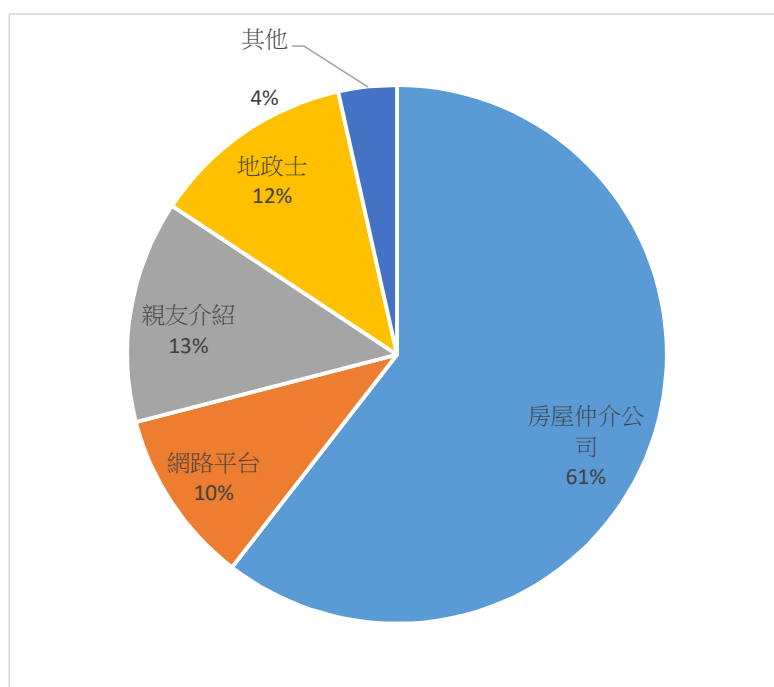
圖十四、問卷調查-選擇行政區原因

資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，以價格合理58件占20.28%，環境優美56件占19.58%，地點適中55件占19.23%，選擇交通便利53件占18.53%，選擇機能健全48件占16.78%，治安良好有11件占3.85%，其他(含繼承、家人、近工作地點)5件占1.75%。分析顯示，外國人購置不動產區別之考量以價格合理為首要，再以自身所需（環境優美、地點適中、交通便利）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	104
資訊網路平台	18
親友介紹	23
地政士	21
其他	6
合計	172

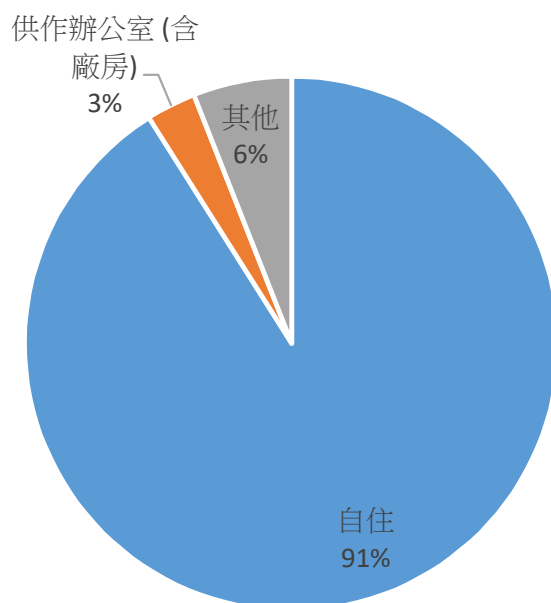
圖十五、問卷調查-資訊來源

資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，以房屋仲介公司104件占60.47%，資訊網路平台18件占10.47%，親友介紹23件占13.37%，地政士21件占12.21%，由其他方式得知6件占3.49%。分析顯示，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相關規定，藉由此等服務有助於外國人有效率且便利的購置不動產。

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：



類別	統計數
自住	61
供作辦公室(含廠房)	2
其他	4
合計	67

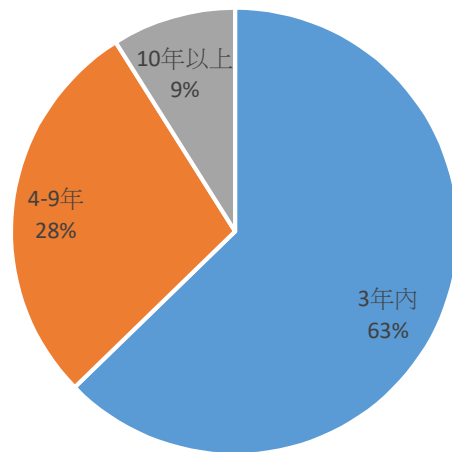
圖十六、問卷調查-移轉前狀態

資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，以自住使用61件占91.04%，辦公室(含廠房)2件占2.99%，其他(含繼承)4件占5.97%。分析顯示，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

外國人原取得本市不動產持有時間統計如圖十八：



類別	統計數
3年內	42
4-9年	19
10年以上	6
合計	67

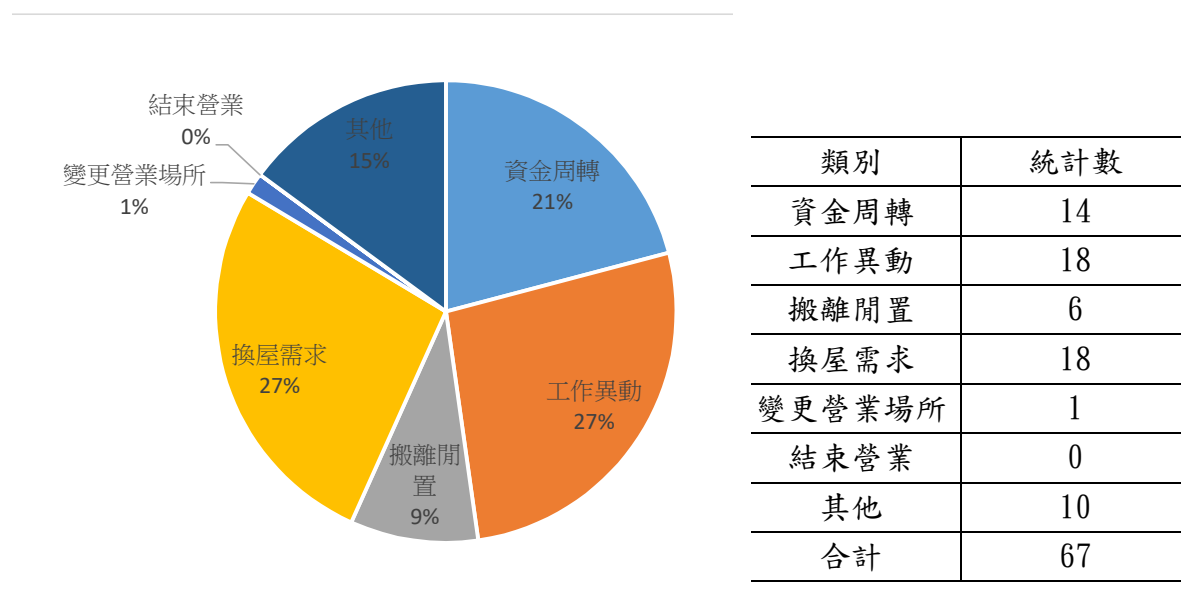
圖十七、問卷調查-持有時間

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年內有42件占62.69%，持有4-9年有19件占28.36%，持有10年以上有6件占8.96%。分析顯示，大部分持有時間落在短(3年內)、中(4-9年)期，其原因應與外國人對於本市環境、交通、經濟是否能夠符合其需求有關(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，以工作異動及換屋需求各18件占26.87%，資金周轉14件占20.90%，其他(含個人因素(如回國)、贈與、營利等)10件占14.93%，搬離開置6件占8.96%及變更營業場所1件占1.49%。分析顯示，外國人持有我國不動產之後，常因工作或人口結構改變較有出售或換屋需求，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，分析顯示，全球因新冠肺炎（COVID-19）疫情肆虐，造成經濟衰退、人民恐慌及消費方式等改變，隨著醫療進步，疫苗的問世，人們完成施打後，使得疫情有效控制，並在2022年進入後疫情時代，因為社交距離限制導致日常生活的改變，再再改變外國人移居及投資的需求，加上大量企業可採用遠距工作、採電商模式消費，更減少人們遷徙的必要性，取而代之是以自身需求為主要考量要件，以致居住於相似的地理環境、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。本市除擁有前面所述優勢外，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，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。