

112 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	2
一、歷年取得不動產變化	2
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	6
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	8
三、取得次數	8
四、取得原因	9
五、取得之不動產隸屬行政區	9

六、選擇行政區考量因素.....	10
七、資訊來源.....	10
八、移轉前狀態.....	11
九、持有時間.....	12
十、移轉原因.....	12
<b>伍、結語.....</b>	<b>13</b>

## 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 7

## 圖目次

圖一 112 年六都外國人取得移轉不動產案件數·····	1
圖二 外國人歷年 12 月持有不動產統計-以土地筆數統計·····	2
圖二 外國人歷年 12 月持有不動產統計-以建物棟數統計·····	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 本市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·····	8
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·····	10
圖十五 問卷調查-資訊來源·····	11

圖十六 問卷調查-移轉前狀態.....	11
圖十七 問卷調查-持有時間.....	12
圖十八 問卷調查-移轉原因.....	12

## 壹、前言

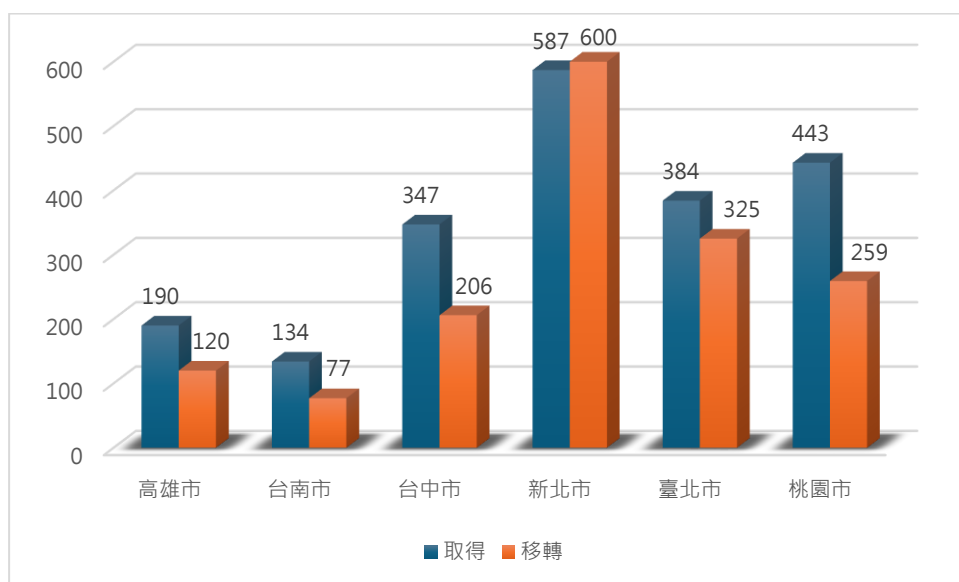
新北市面積達2,052平方公里，人口約400萬人，占全國總人口數的六分之一，是全國人口數最多的直轄市。在地理形勢上，位居北台灣的核心要衝，劃分29個行政區域，含括眾多獨特在地文化與產業基礎。新北市坐擁優質的地理環境、具體的產業政策、便捷的交通建設、多元的人力資源與通達的商運物流，優越的地理區位與資源整合，造就新北市堅實的基礎，使新北市成為北臺灣的幸福樞紐和具國際競爭力的宜居城市典範，連帶吸引外國人、外資進入本市居住、投資。

全球進入後疫情時期，人們亦建立社交距離及防疫觀念，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），再加上國際情勢及政策訂頒，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112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587件，第二位為桃園市，案件數量為443件，第三者為臺北市，案件數量為384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。

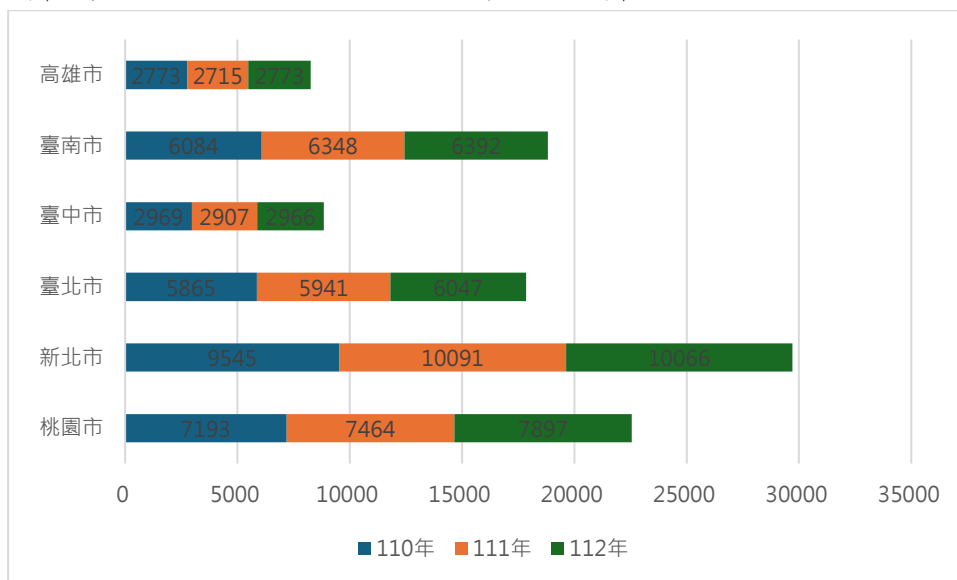


圖一 112年六都外國人取得移轉不動產案件數

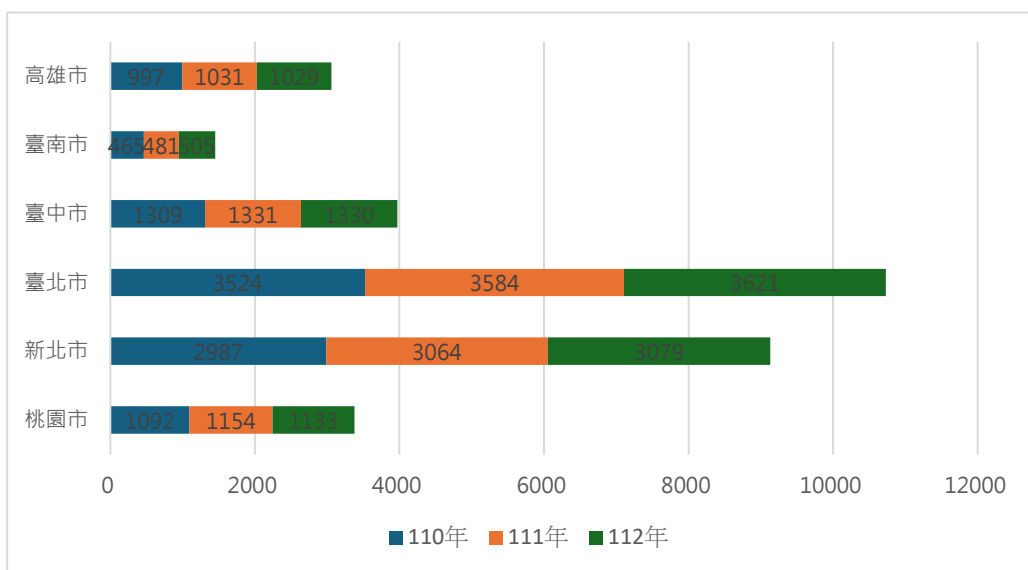
資料來源：內政部統計月報

## 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，外國人持有不動產筆棟數總量分析，增加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 外國人歷年 12 月持有不動產統計-以土地筆數統計



圖二 外國人歷年 12 月持有不動產統計-以建物棟數統計

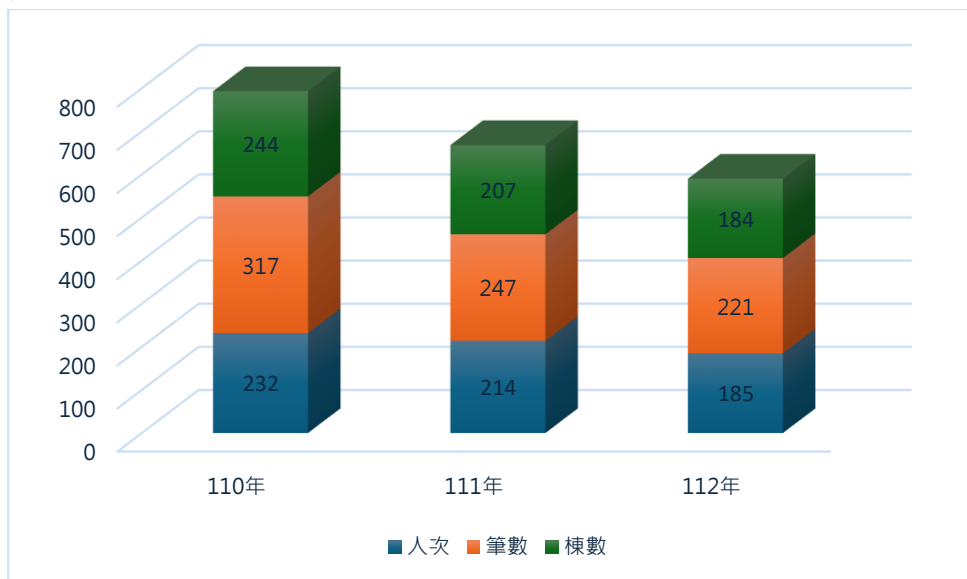
資料來源：內政部地籍資料優質化統計-地政司

## 參、本市不動產統計分析

### 一、歷年取得不動產變化

112年外國人在新北市取得(不含繼承)不動產共有185人次、土地221筆及建物184棟，與110、111年期相較，人次分別減少25.41%、15.68%，土地及建物分別減少38.52%、

12.10% (圖三)，全球進入後疫情階段，因日常生活習慣改變，於不動產取得考量增多致觀念相較之前趨於保守，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。

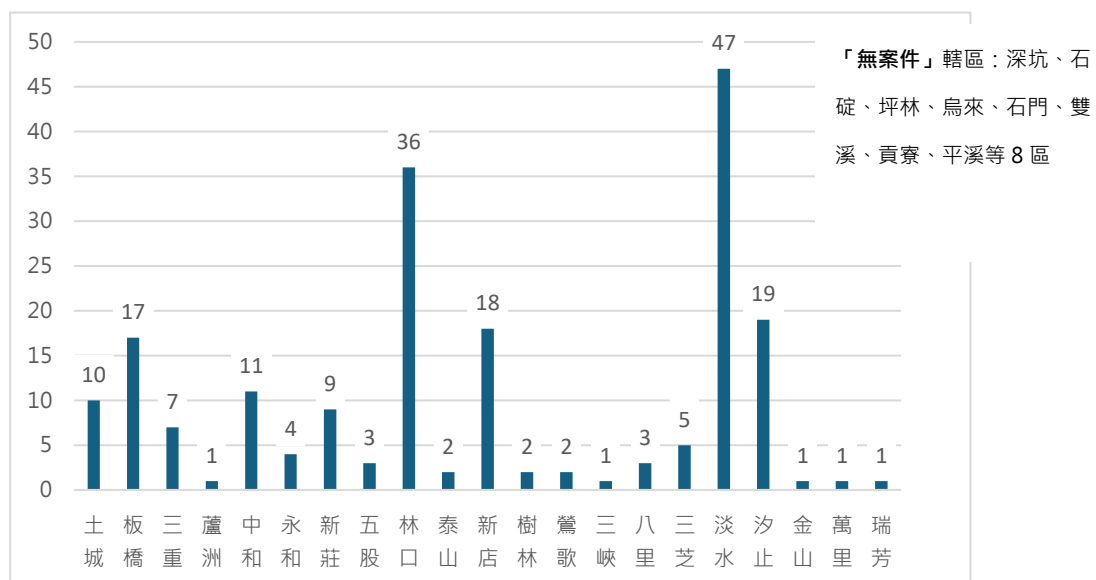


圖三 外國人歷年取得案件統計分析-以案件量別統計

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：內政部外國人地權資料管理系統

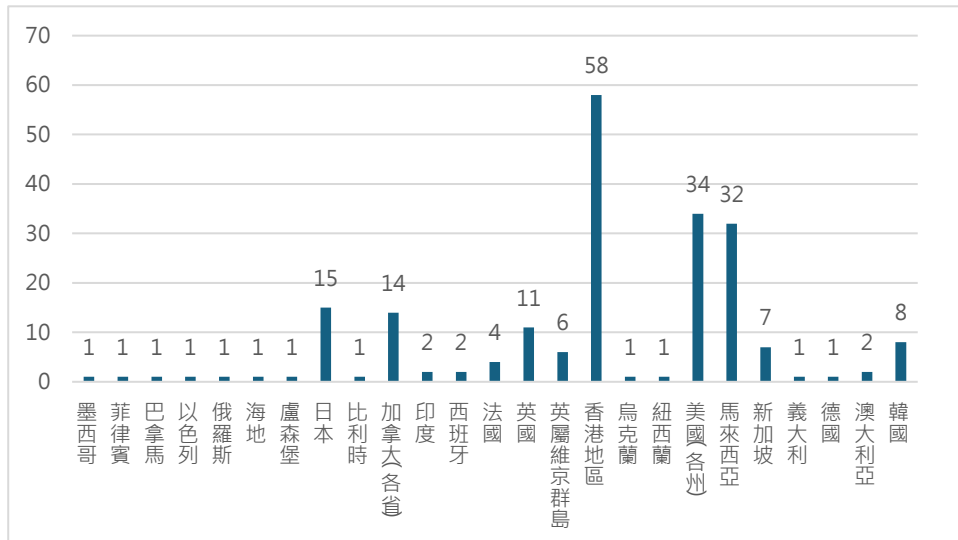
112年統計結果說明，外國人取得不動產案件最多為淡水區47件占23.50%，林口區36件占18%，汐止區19件占9.50%。數據顯示，淡水區因有捷運淡水線及淡水輕軌綠山線、



藍海線，以及未來還有橫跨淡水、八里的淡江大橋等建設及生活機能完善加上美麗河岸景觀等優勢，較符合外國人之環境與生活型態。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。而汐止區因生活機能已漸趨成熟、再加上交通四通八達，未來還有捷運線加持，居住環境優美，且鄰近臺北市，成為外國人購置不動產選擇之一。

### 三、國籍

外國人取得不動產案件，按國籍別統計如下圖五示：



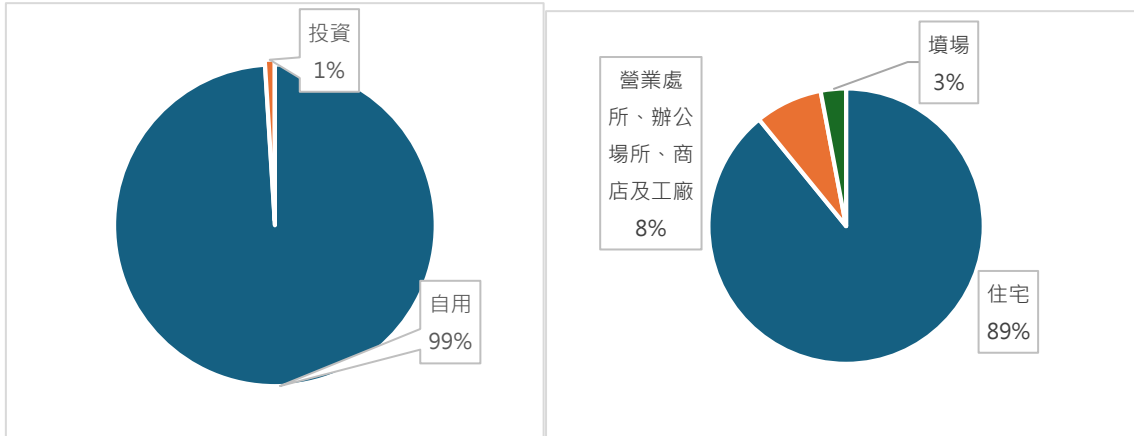
圖五 外國人取得案件統計分析-以國籍別統計

資料來源：內政部外國人地權資料管理系統

112年統計結果說明，移居者最多來自香港地區58件占28.02%，美國各州34件占16.43%，馬來西亞32件占15.46%。數據顯示，外國人選擇置產條件除地理環境外，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：



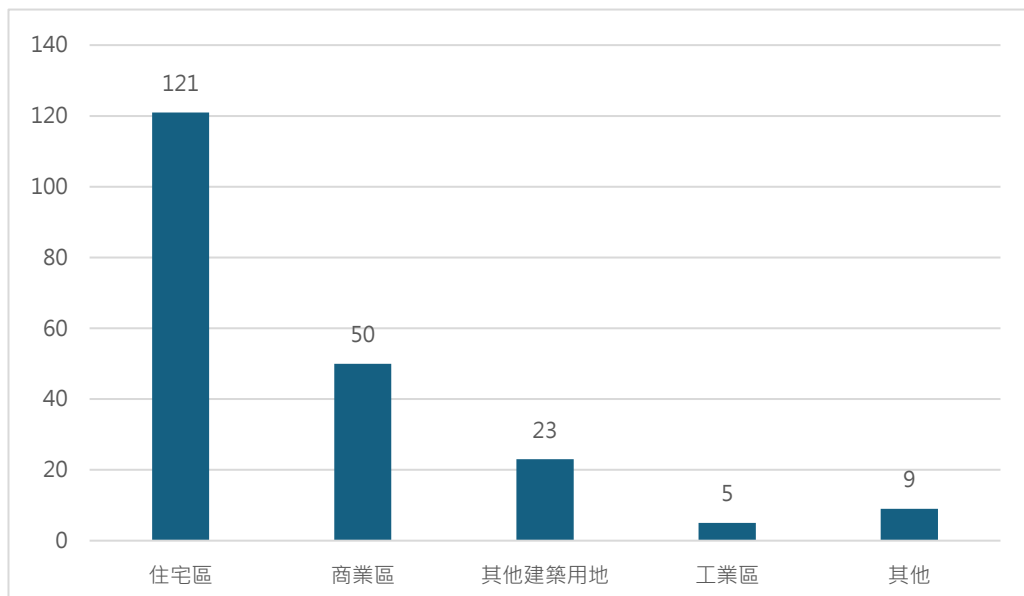
圖六 外國人取得案件統計分析-以使用目的及用途別統計

資料來源：內政部外國人地權資料管理系統

外國人依自用、投資、公益等不同需求而於本市購置不動產，112年統計結果說明，以使用目的最多為自用200件占99.01%，投資2件占0.99%，公益0件。另不動產用途為住宅180件占88.58%，其次為營業處所、辦公場所、商店及工廠16件占7.92%，其他(墳場)6件占2.97%。數據顯示，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

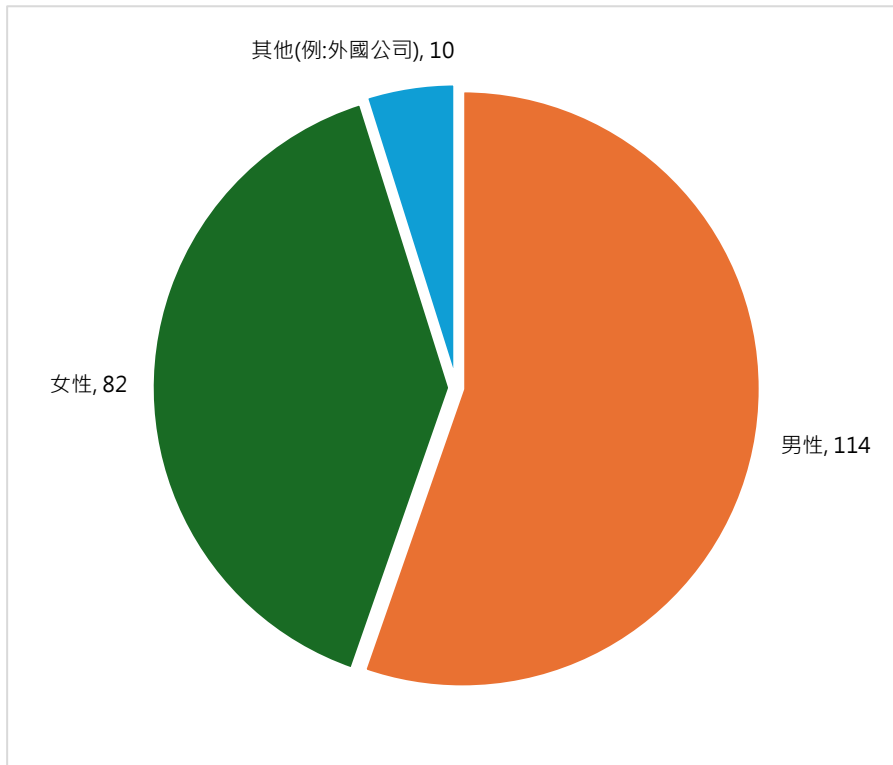
資料來源：內政部外國人地權資料管理系統

112年統計結果說明，土地使用分區或編定別最多為住宅區121件占58.17%，再加計商業

區及其他建築用地之後為194件占全部比例93.27%，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，數據顯示，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，112年男性計114位，占取得比率達56.72%，女性計82位，占取得比率達40.80%，其他(例外國公司)計10件，占取得比率4.98%。相較111年男性增加1.75%，女性減少13.41%。

## 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112年1月-12月於本市各地政事務所共收集323份問卷，其中取得案件有181份、移轉案件142份。

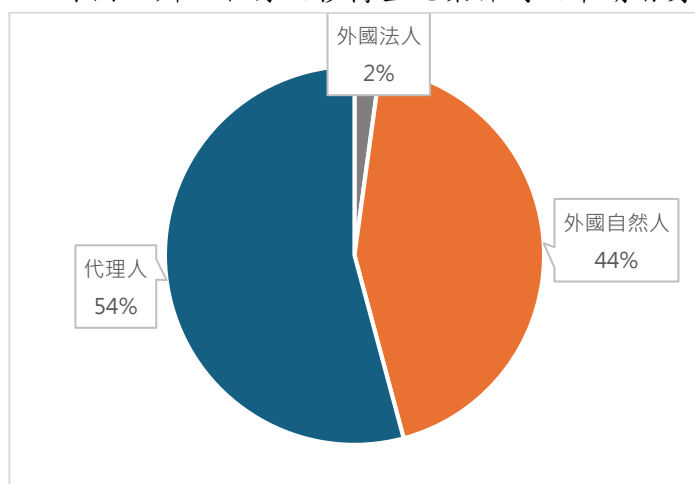
表一 外國人於新北市取得/移轉不動產案件問卷調查統計表

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	10	2
三重地政事務所	26	0
中和地政事務所	17	20
新莊地政事務所	50	35
新店地政事務所	16	22
樹林地政事務所	14	9
淡水地政事務所	35	48
汐止地政事務所	13	6
瑞芳地政事務所	0	0
小計	181	142
合計	323	

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九：



類別	統計數
外國自然人	141
外國法人	7
代理人	175
合計	323

圖九 問卷調查-身分類別

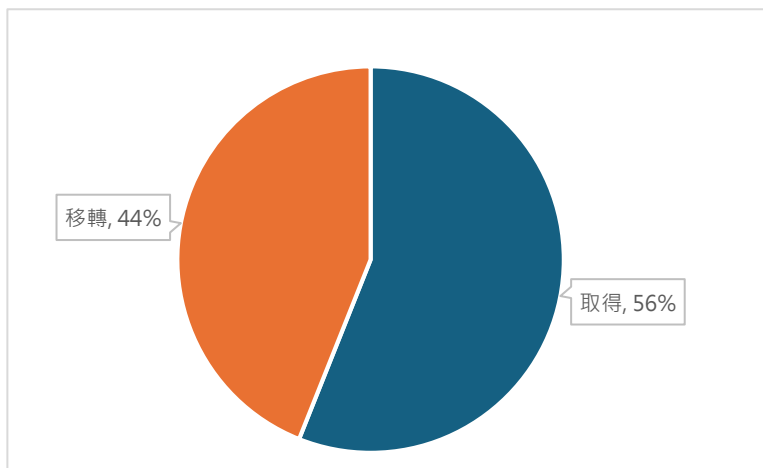
資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，外國人取得及移轉登記案件，申辦者為外國自然人141件，占43.65%；外國法人7件，占2.17%；代理人175件，占54.18%。數據顯示，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、贈與及其他(含剩餘財產差額分配、配偶贈與、塗銷信託、遺贈、法人合併、第一次登記)統計如圖十：



類別	統計數
取得	181
移轉	142
合計	323

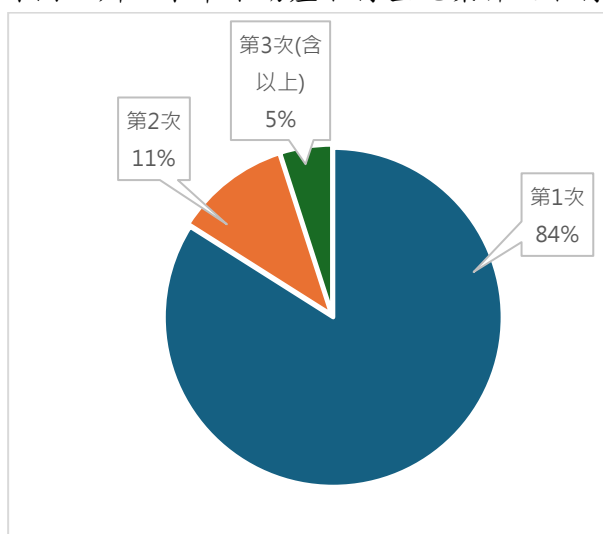
圖十 問卷調查-申請事由

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181件占56.04%，其中登記原因為買賣165件占91.16%，繼承1件占0.55%，其他(含剩餘財產差額分配、配偶贈與、塗銷信託、遺贈、法人合併、第一次登記等)15件占8.29%。另移轉案件計142件占43.96%，其中登記原因為買賣126件占88.73%，繼承4件占2.82%，其他(贈與、配偶贈與等)12件占8.45%。

## 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十一：



類別	統計數
第1次	152
第2次	20
第3次(含以上)	9
合計	181

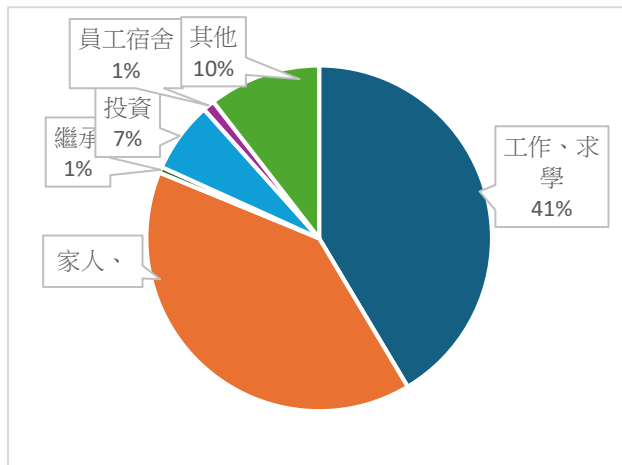
圖十一 問卷調查-取得次數

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181人，屬於第一次取得者152件，占83.98%，第二次取得者20件，占11.05%，第三次(含以上)有9件，占4.97%。數據顯示，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29人占16.02%，係因本市環境優異，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十二：



類別	統計數
工作、求學	75
家人、婚姻	72
繼承	1
投資	12
員工宿舍	2
其他	19
合計	181

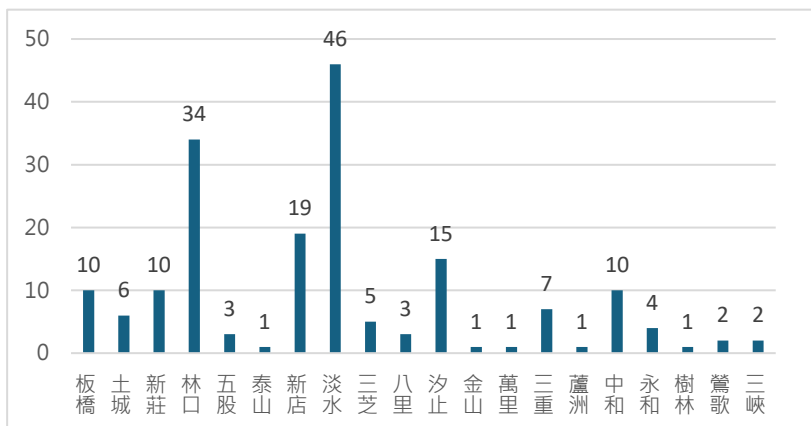
圖十二 問卷調查-取得原因

資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，取得原因以工作、求學75件占41.44%，家人、婚姻72件占39.78%，繼承1件占0.55%，投資12件占6.63%，員工宿舍2件占1.10%，其他19件占10.50%。數據顯示，外國人移居係為來台工作(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(含剩餘財產差額分配、買賣、贈與、自住(用)、辦公室及遺贈等)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十三：



「無案件」轄區：深坑、石碇、坪林、烏來、石門、瑞芳、平溪、雙溪、貢寮等9區

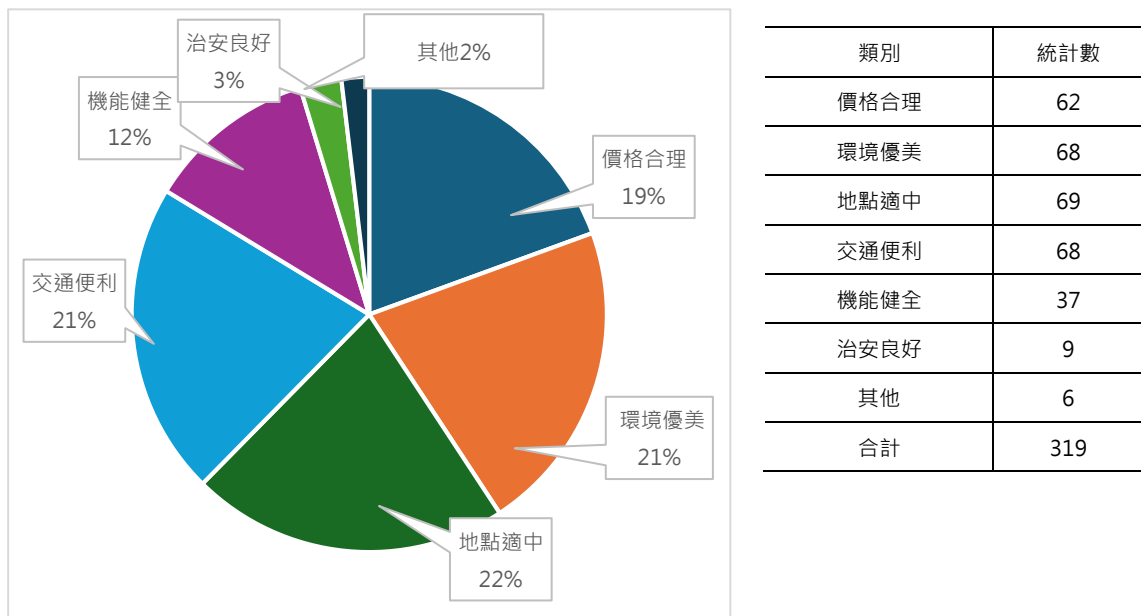
圖十三 問卷調查-取得之不動產隸屬行政區

資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，以淡水區最多46件占25.41%，其次林口區34件占18.78%，新店區19件占10.50%。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；喜愛林口區，係因緊鄰高速公路、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。

## 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十四：



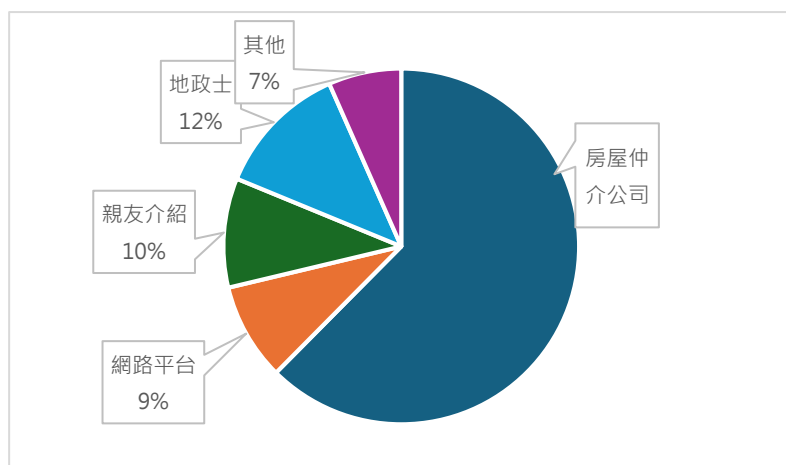
圖十四 問卷調查-選擇行政區原因

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62件占19.44%，環境優美68件占21.32%，地點適中69件占21.63%，交通便利68件占21.32%，機能健全37件占11.60%，治安良好9件占2.82%，其他(含遺贈、個人需求等)6件占1.88%。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(環境優美、交通便利、價格合理等)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十五：



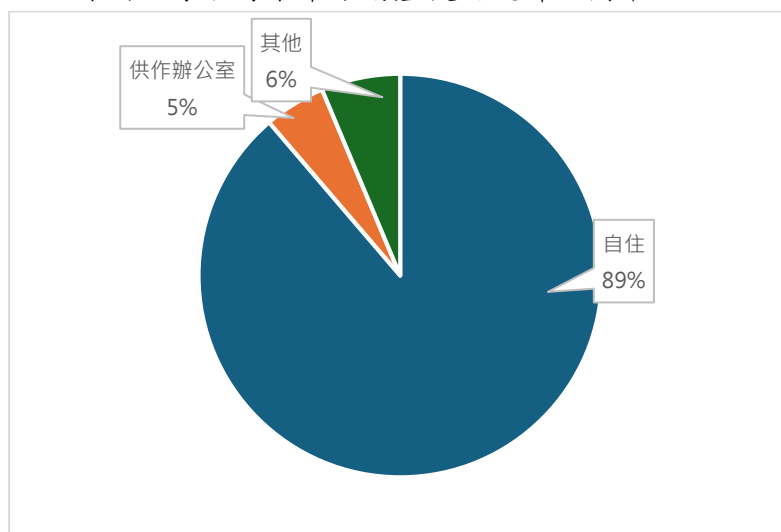
圖十五 問卷調查-資訊來源

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113件占62.43%，資訊網路平台16件占8.84%，親友介紹18件占9.94%，地政士22件占12.15%，由其他(贈與、遺贈)12件占6.63%。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十六：



圖十六 問卷調查-移轉前狀態

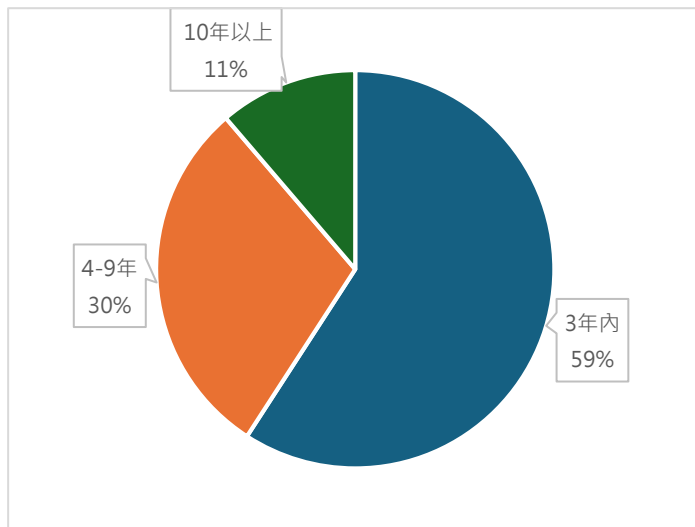
資料來源：各地政事務所問卷回收統計分析

統計結果說明，以自住使用126件占88.73%，辦公室7件占4.93%，其他(含空屋、無法使用)9件占6.34%。數據顯示，外國人購置不動產有較高比例為自住，故從前開數據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十七：



類別	統計數
3年內	84
4-9年	42
10年以上	16
合計	142

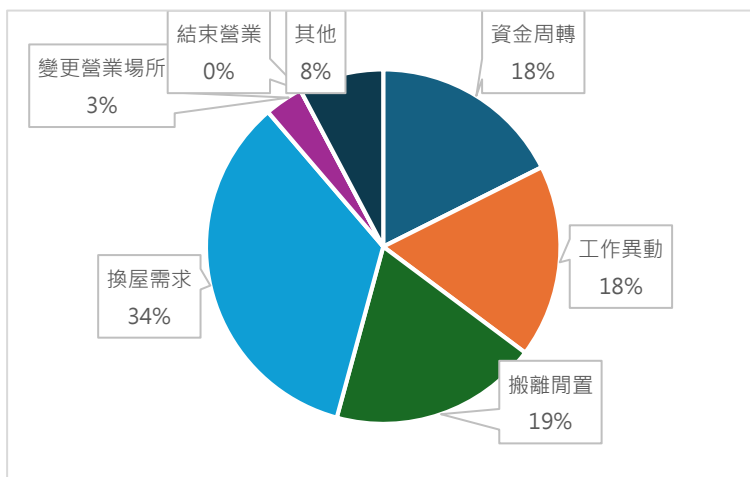
圖十七 問卷調查-持有時間

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84件占59.15%，持有4-9年42件占29.58%，持有10年以上16件占11.27%。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，其原因可能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十八：



類別	統計數
資金周轉	25
工作異動	25
搬離閒置	27
換屋需求	49
變更營業場所	5
結束營業	0
其他	11
合計	142

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，以換屋需求49件占34.51%，搬離閒置27件占19.01%，資金周轉及工作異動各25件占17.61%，其他(含移民、資產管理、贈與)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(110-112年，統計資料詳第3頁)案件數明顯滑落，係因後疫情時代來臨，帶給人們日常生活(如電商消費)及社交距離(如企業容許遠距工作職位增加) 改變，以致減少人們遷徙的必要性；另一則為臺灣地緣政治隱憂揮之不去，及政策限制(房地合一稅、平均地權法條例修正(含私法人許可制)、洗錢防制等)下，也讓外國人於購買臺灣不動產更為謹慎。現外國人主要以自身需求為考量要件，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。是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。