

108 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 108 年 6 月



# 目次

壹、 前言 .....	1
貳、 統計範圍及統計區間 .....	2
一、 統計範圍.....	2
二、 統計區間.....	3
參、 案件統計分析 .....	4
一、 取得案件量變化.....	4
二、 行政區域.....	5
三、 國籍.....	7
四、 使用目的.....	9
五、 使用分區.....	10
六、 本市歷年受理外國人取得不動產統計分析 .....	12
肆、 問卷調查統計分析.....	15
一、 申請者身分.....	15
二、 申請事由.....	16
三、 取得次數.....	17
四、 取得原因.....	18

五、 取得之隸屬行政區 .....	19
六、 選擇行政區之原因 .....	22
七、 資訊來源 .....	23
八、 移轉前狀態 .....	24
九、 持有時間 .....	25
十、 移轉原因 .....	26
伍、 結語 .....	27

## 表目次

表一、地政事務所轄區行政區表.....	2
表二、外國人於新北市取得案件統計表.....	3
表三、外國人於新北市持有土地年限統計表.....	12
表四、外國人於新北市持有建物年限統計表.....	12
表五、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	15

## 圖目次

圖一、地政事務所轄區行政區圖 .....	2
圖二、外國人取得案件統計分析-以案件量別統計 .....	5
圖三、外國人取得案件統計分析-以行政區別統計 .....	6
圖四、外國人取得案件統計分析-以國籍別統計 .....	7
圖五、外國人取得案件統計分析-以使用目的別統計.....	9
圖六、外國人取得案件統計分析-以使用分區別統計.....	10
圖七、外國人於新北市政府持有土地、建物年限統計 .....	13
圖八、歷年外國人於新北市政府持有土地、建物筆數統計 .....	14
圖九、問卷調查-身分類別 .....	16
圖十、問卷調查-申請事由 .....	17
圖十一、問卷調查-取得次數 .....	18

圖十二、問卷調查-取得原因 .....	19
圖十三、問卷調查-取得之隸屬行政區.....	20
圖十四、問卷調查-選擇行政區原因 .....	22
圖十五、問卷調查-資訊來源 .....	23
圖十六、問卷調查-移轉前狀態 .....	24
圖十七、問卷調查-持有時間 .....	25
圖十八、問卷調查-移轉原因 .....	26

## 壹、前言

新北市面積達2,052平方公里，人口達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。

107年本市以目標是將新北市打造為以「簡政便民」、「行動治理」及「智能城市」為三大施政方向，用有效率的行動和智能科技帶動發展，並且和全球各城市緊密結合，透過城市交流創造雙贏。我們的目標是將新北市打造為「安居樂業」的新城市，讓年輕人安心、年長者放心，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；並積極打造「在地就業、在地就學、在地就養、在地樂活、在地安居」的優質宜居城市，連帶吸引外資、外國人進入本市居住、投資。

## 貳、統計範圍及統計區間

### 一、統計範圍

本分析係以新北市所轄之29個行政區域，由本局轄下板橋所、中和所、三重所、新莊所、樹林所、新店所、淡水所、汐止所、瑞芳所等9個地政事務所分管，各地政事務所所轄行政區如下表一。

表一、地政事務所轄區行政區表

地政事務所	轄區範圍				
板橋地政事務所	板橋區	土城區			
中和地政事務所	中和區	永和區			
三重地政事務所	三重區	蘆洲區			
新莊地政事務所	新莊區	泰山區	五股區	林口區	
樹林地政事務所	樹林區	鶯歌區	三峽區		
新店地政事務所	新店區	烏來區	坪林區	深坑區	石碇區
淡水地政事務所	淡水區	八里區	三芝區	石門區	
汐止地政事務所	汐止區	萬里區	金山區		
瑞芳地政事務所	瑞芳區	貢寮區	平溪區	雙溪區	



圖一、地政事務所轄區行政區圖



## 二、 統計區間

統計資料時間以107年1月-12月為區間並與106年案件量比較統計，將外國人在新北市取得案件之行政區域、國籍、使用分區及使用目的等進行敘述性統計分析。另就108年上半年(1-5)月案件數進行統計。

表二、外國人於新北市取得案件統計表

年度	統計期	取得案件量(件)
106	1-12月	212
107	1-12月	211
108	1-5月	85

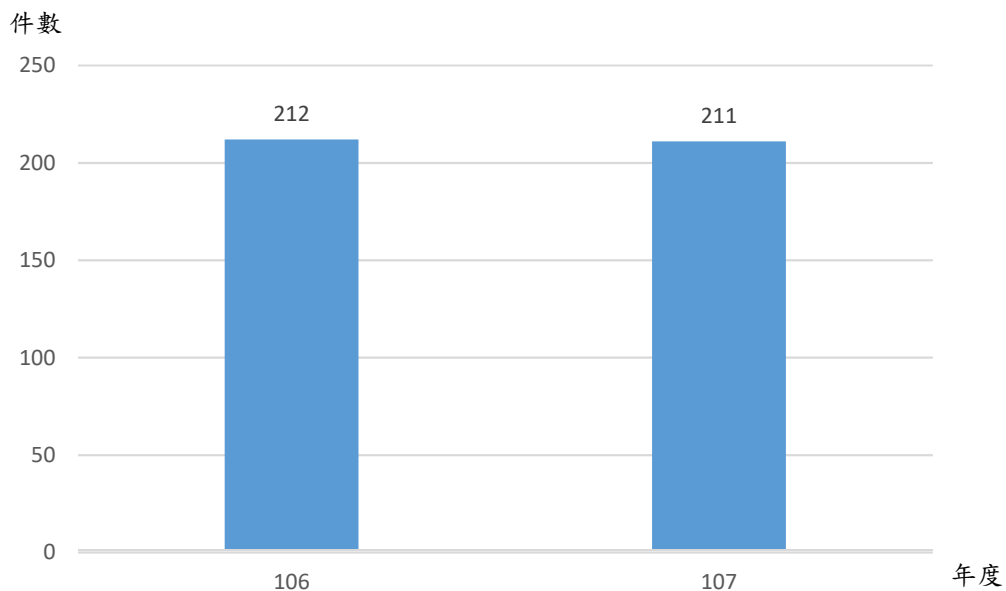
資料來源：自行統計分析

## 參、案件統計分析

為外國人在新北市取得/移轉土地、建物案件分析，彙整其登記資料，並藉由其國籍、使用目的及使用分區等資料整理相關數據供分析使用。

### 一、取得案件量變化

107年外國人於新北市取得不動產案件為211件，與106年的取得案件數量212件相較僅減少1件。2017年國內房屋交易量平穩，但是增加量不多，2018年的增幅預估亦相對有限，而這與2016年開始實施的房地合一稅有很大的關係。房地合一課徵所得稅制度是指房屋及土地出售時，應計算房屋、土地全部實際獲利，並減除已課徵土地增值稅的土地漲價總數額後，就餘額部分課徵所得稅，使房地交易所得係按實價課稅，達到租稅公平，但對房地產造成了極大的衝擊，導致房市一直處於低迷走勢，呈現「悶房市」狀態。因此，只要稅制的結構沒有改變，房地產交易量並不會有太大的變化。因為台灣的房市最大問題就是稅制的問題。下圖二為106年與107年外國人於新北市取得不動產案件統計



資料時間：107.01.01-107.12.31

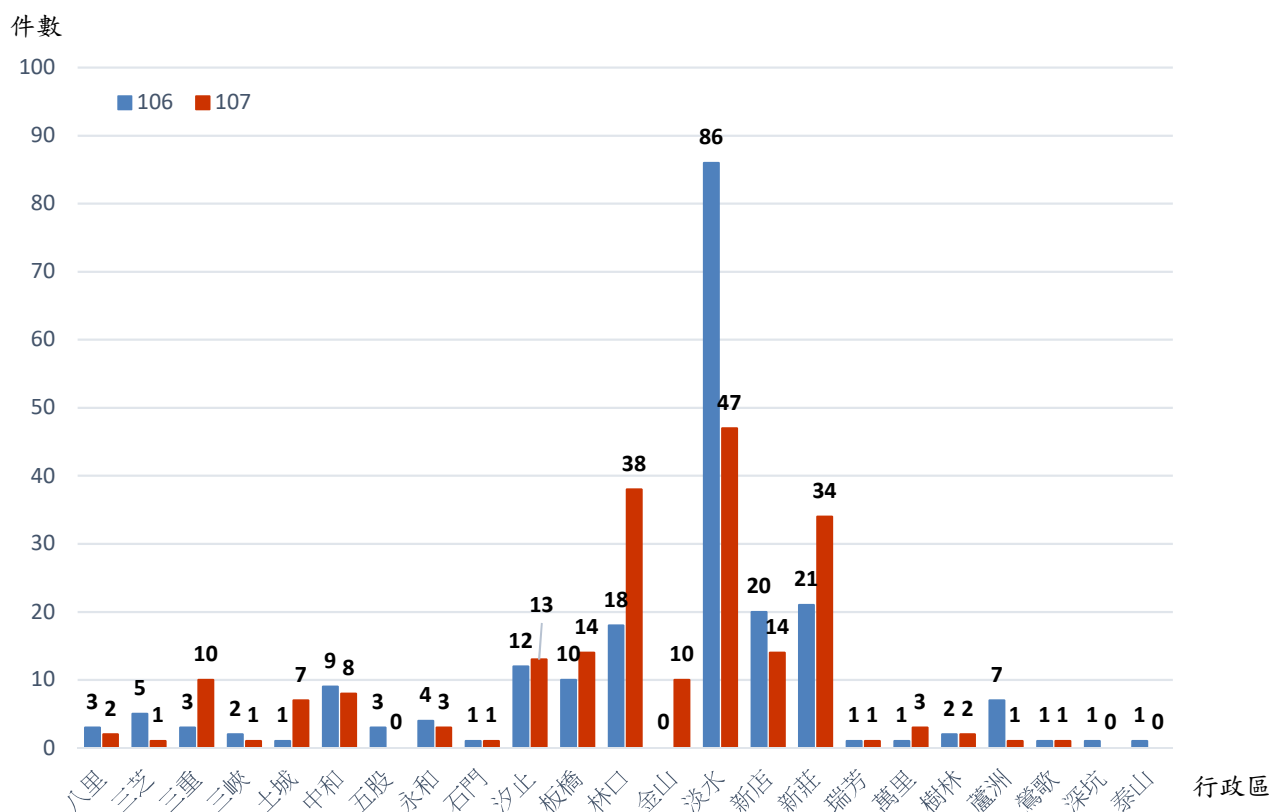
圖二、外國人取得案件統計分析-以案件量別統計

資料來源：自行統計分析

108年上半年(1-5月)統計，外國人於本市取得案件數有85件，顯現本市不動產環境條件仍受到外國人士的青睞。

## 二、行政區域

隨著近年來本市積極辦理各項土地開發、重大工程建設投入、河川環境整治等，新北市已朝「優質城市新首都」的願景加速邁進，持續將各地區之整體生活空間環境品質改善、水與綠色廊帶之生態環境修補、改善生活空間品質，並持續推動「新北綠家園」專案，打造本市更多綠意盎然的生活空間，改造生態城鄉風貌，活絡地方產業特色，使本市城鎮風貌具有整體性的規劃與連結，吸引外國人在本市購置不動產。外國人取得案件以行政區別統計如下圖三所示：



資料時間：107.01.01-107.12.31

圖三、外國人取得案件統計分析-以行政區別統計

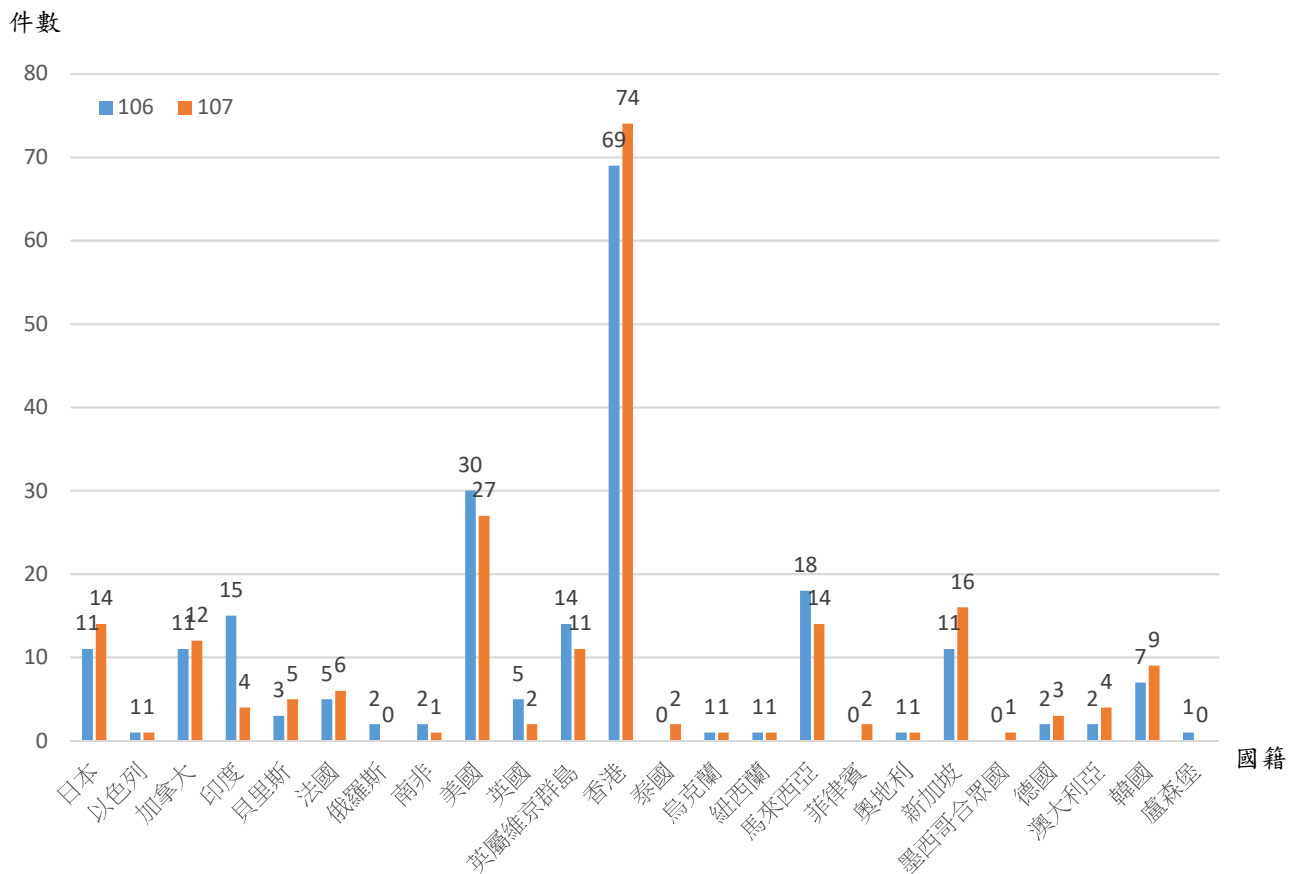
資料來源：自行統計分析

本市29行政轄區中，外國人取得(購置)不動產案件，最多者皆為淡水區，107年計有47件，106年86件。分析該區建案強打具捷運交通便利、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，且陸續有多批大型建案完工，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，該區規劃內容涵蓋科技園區、文創園區、物流園區、醫療園區、體育園區，配合機場捷運線、國道一號等交通動能連結，讓A7新市鎮成為設在重劃區中心地段的「產業專區」，隨著就業人口引入移居效應，推升住宅需求。

108年1-5月統計85件中，淡水區有18件占全部21.2%，林口區14件占全部16.4%，地理位置上臨近臺北市，目前積極配合政策，發展基礎建設、環境改善等，良好生活環境受外國人喜愛而置產。

### 三、國籍

外國人取得土地、建物案件以國籍別統計如下圖四所示：



資料時間：107.01.01-107.12.31

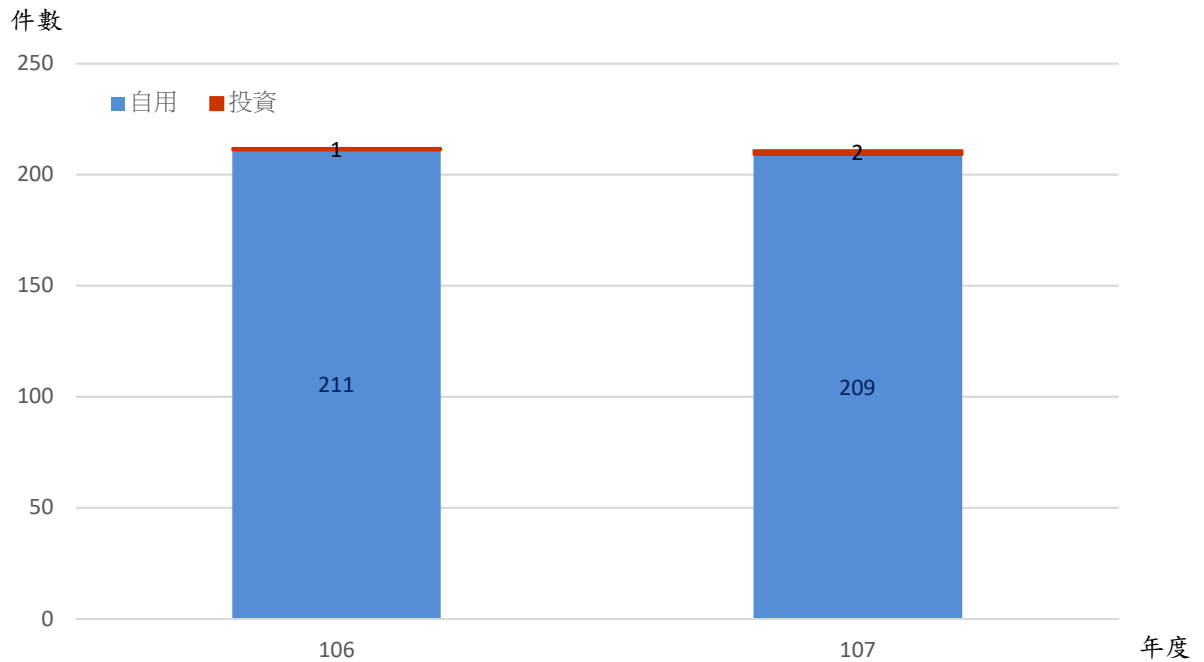
圖四、外國人取得案件統計分析-以國籍別統計  
資料來源：自行統計分析

其中最多移居者來自香港，經統計107年74件較106年69件增加5件，增幅達7.2%；取得案件數第二多為美國各州，107年有27件、106年有30件；第三為新加坡有11件。可能原因為我國與香港因地理環境相仿、語言相通、風俗習慣、生活機能相近等關係，使其在本市有置產之需求。

108年1-5月85件中，來自香港有23件占全部27.1%，來自美國各州有18件占全部21.2%，大致情形與106、107年雷同，顯現本市不動產環境條件受到該國人士的青睞，每年皆有一定人口遷入。

#### 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五所示：



資料時間：107.01.01-107.12.31

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

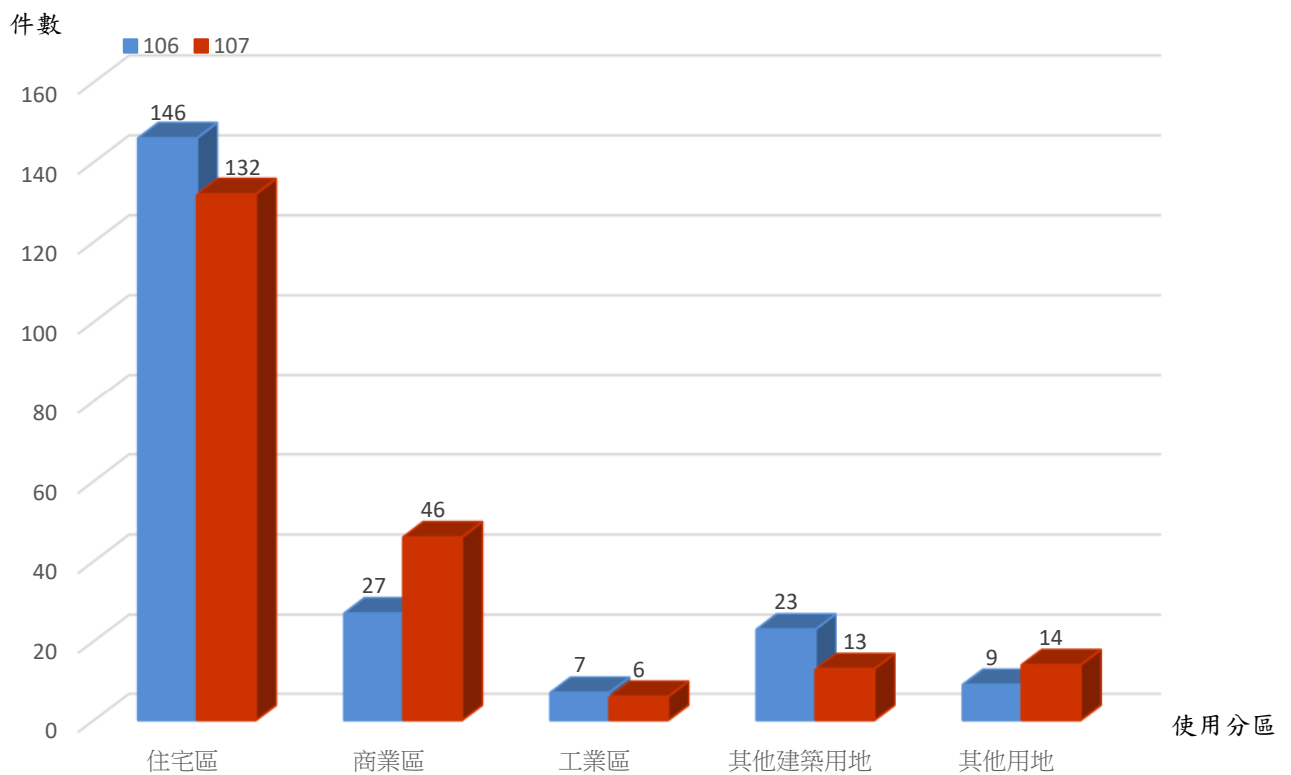
由上圖五可知，於107年度以自用為目的有209件占99.1%，以投資為目的有2件占0.9%，在106年度以自用為目的有211筆占99.5%，以投資為目的有1件占0.5%。顯示外國人取得我國不動產，係以其在臺居住、自用為首要目的，投資或商業使用為目的置產者相對少見。

108年1-5月85件中，全部以自用為目的，亦同以在臺居住、自用為首要目的。

## 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六所

示：



資料時間：107.01.01-107.12.31

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

由兩年度的取得案件中，選擇住宅區的件數107年132件、106年146件，比例皆達60%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(殯葬用地、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。

108年1-5月85件中，選擇在住宅區有44件占58.8%，商業區及其他建築用地合計有41件占48.2%，亦同以居住需求為主要需求。

## 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107年12月31

日止仍持有者，合計有土地8,745筆、建物2,822棟，持有年限如

下表三、表四所示：

表三、外國人於新北市持有土地年限統計表

單位：筆；%

	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	5	37	36	248	14	18	18	7	4	387	
20-29年	22	10	9	565	15	42	21	19	3	706	26.93%
10-19年	59	108	236	254	268	142	46	76	73	1,262	
6-9年	130	79	230	315	82	82	136	93	182	1,329	15.20%
0-5年	283	448	618	845	653	29	253	361	1,571	5,061	57.87%
合計	499	682	1,129	2,227	1,032	313	474	556	1,833	8,745	
占全部持有比率	5.71%	7.80%	12.91%	25.47%	11.80%	3.58%	5.42%	6.36%	20.96%		

資料來源：自行統計分析

統計時間至 107.12.31 止

表四、外國人於新北市持有建物年限統計表

單位：棟；%

	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	9	3	5	8	3	0	4	2	0	34	
20-29年	3	0	6	28	8	1	2	12	0	60	16.27%
10-19年	47	47	48	79	66	1	32	37	8	365	
6-9年	60	45	60	169	52	1	67	80	29	563	19.95%
0-5年	147	356	205	567	207	6	106	157	49	1,800	63.78%
合計	266	451	324	851	336	9	211	288	86	2,822	
占全部持有比率	9.43%	15.98%	11.48%	30.16%	11.91%	0.32%	7.48%	10.21%	3.05%		

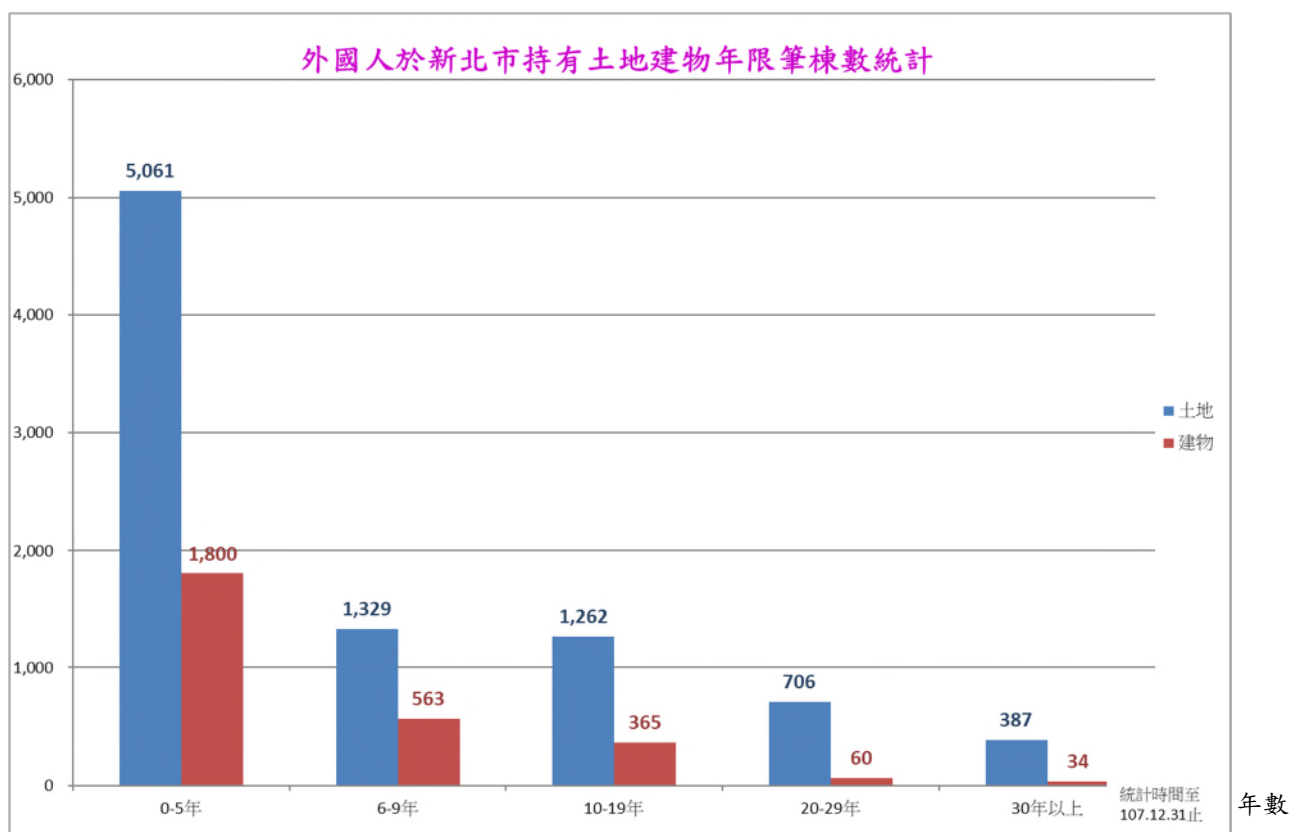
資料來源：自行統計分析

統計時間至 107.12.31 止

## 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5,061筆，占總筆數之57.87%；建物1,800棟，占總量之63.78%，顯示近年來外國人於本市取得不動產數量增多。

筆數



圖七、外國人於新北市持有土地、建物年限統計

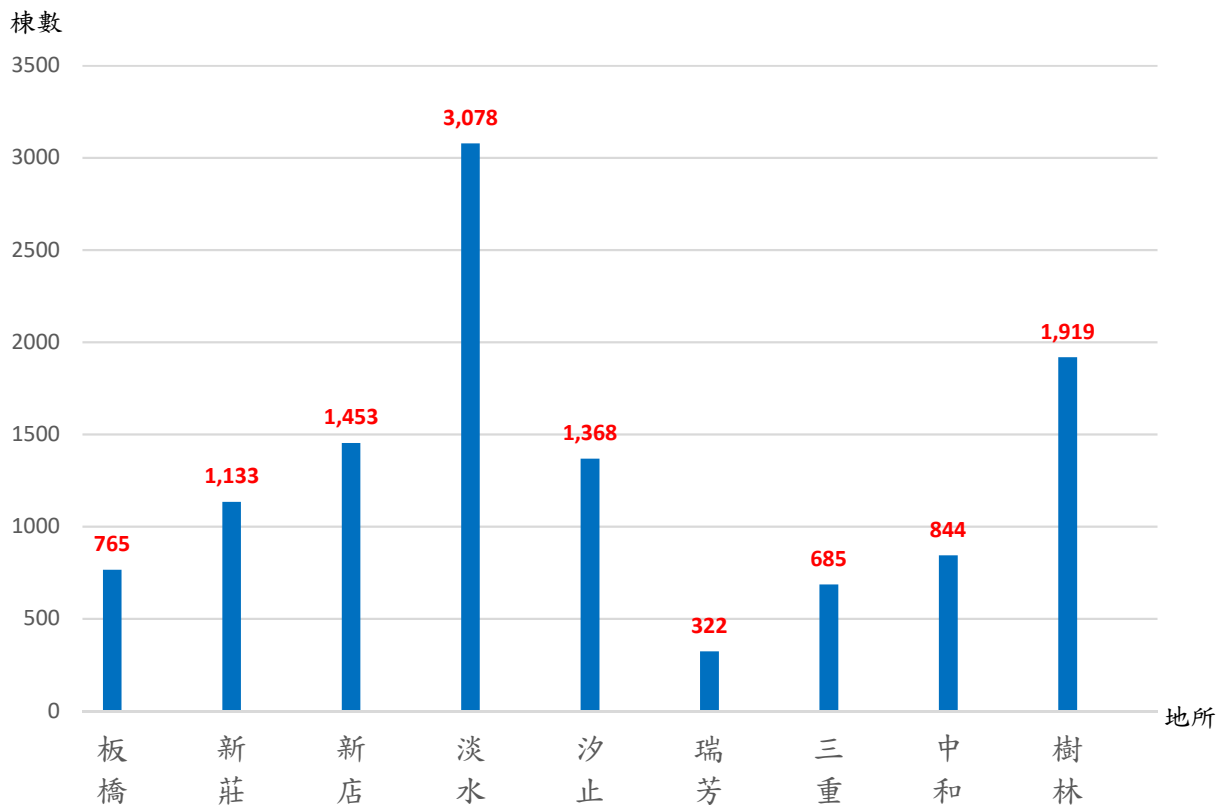
資料來源：自行統計分析

## 2. 各轄區土地/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棟數，以淡水地政事務所轄區最多共3,078棟，占全部比率達26.61%，主因該轄區現有捷運系統交通便利，除現有捷運線淡水線，未來還有淡水輕軌捷運線-綠山線、藍海線及橫跨淡水及八里的淡江大橋等多項交通建設，生活機能完善，

加上美麗河岸景觀等因素，應較符合外國人之生活形態，均為吸引外國人青睞於該區置產。

次多者為樹林地政事務所轄區，共1,919筆棟數，占全部比率達16.59%。捷運三鶯線預計民國112年完工通車，起點為土城頂埔站，總長14.29公里，北可接軌板南線，往南則保留未來延伸至桃園八德地區。桃園綠線銜接轉乘，將可串聯桃園國際機場、高鐵及台鐵，讓公共運輸系統間的轉乘無縫銜接，未來完工通車後，將可促進土城、三峽、鶯歌地區文化、觀光及都市發展。另外64、65雙快速道路連接北二高，開車也方便，交通可及性高。交通網絡完善，生活機能便利，成為外國人購置土地次要選擇。



資料時間：107.01.01-107.12.31

圖八、歷年外國人於新北市政府持有土地、建物筆數統計  
資料來源：自行統計分析

## 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。本問卷除題目一、題目二、題目十二為共同題目外，受訪者需依取得/移轉填寫所對應之題項。

自107年7月1日至108年6月30日間於本市各地政事務所共收集220份問卷，其中取得案件有165份、移轉案件55件。

表五、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 單位：件數

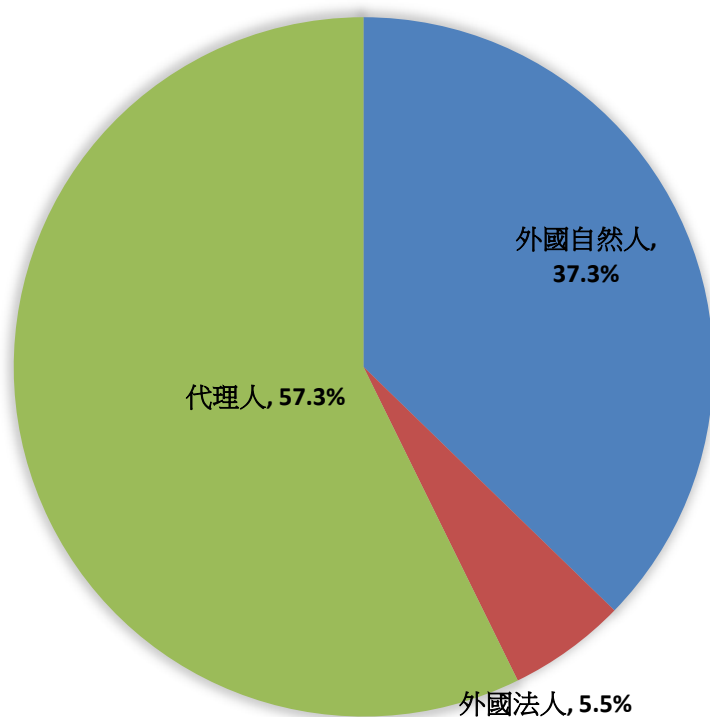
	107年7月-108年6月	
	取得	移轉
中和地政事務所	7	8
三重地政事務所	65	18
新莊地政事務所	9	7
樹林地政事務所	15	3
新店地政事務所	13	0
板橋地政事務所	2	1
淡水地政事務所	14	8
汐止地政事務所	5	7
瑞芳地政事務所	10	3
小計	165	55
合計	220	

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126件占57.3%，外國自然人申辦者有82件為37.3%，外國法人申辦者有12件為5.5%。

申請者身分如下圖九所示：



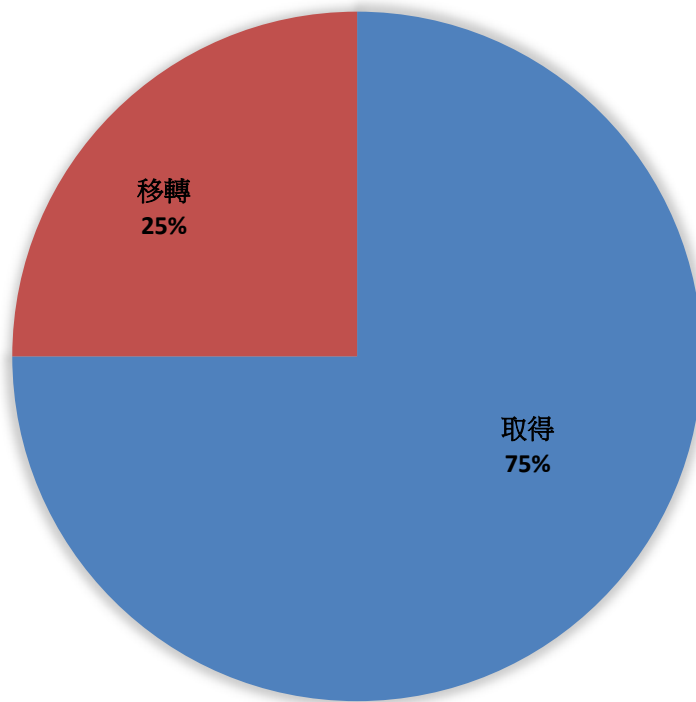
第一題	身分類別
外國自然人	82
外國法人	6
代理人	126
合計	220

圖九、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

本次統計結果，辦理取得案件者有165件占75.0%，移轉案件為50件占25.0%。申請事由如下圖十一所示：



第三題	申請事由
取得	165
移轉	55
合計	220

圖十、問卷調查-申請事由

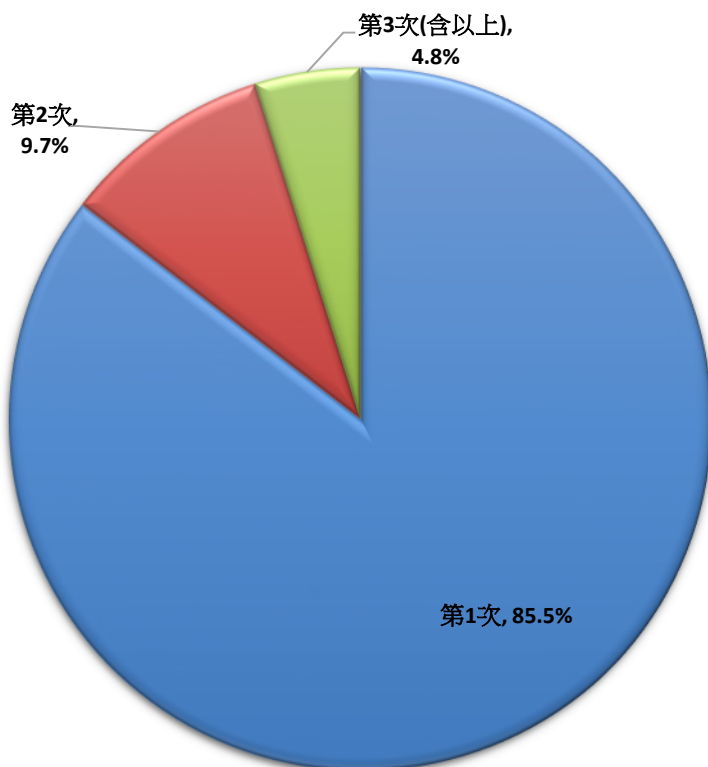
資料來源：自行統計分析

依照本題所選填之題項，分別就取得(續答第四題至第八題)或移轉(跳至第九至第十一題)回答各題項之問題。

### 三、取得次數

根據上題辦理取得案件者計有165人，屬於第一次取得者141件，占85.5%，第二次取得者16件，占9.7%，第三次(含以上)有8件，占4.8%。取得次數如下圖十二所示：

第四題	取得次數
第1次	141
第2次	16
第3次(含以上)	8
合計	165



圖十一、問卷調查-取得次數

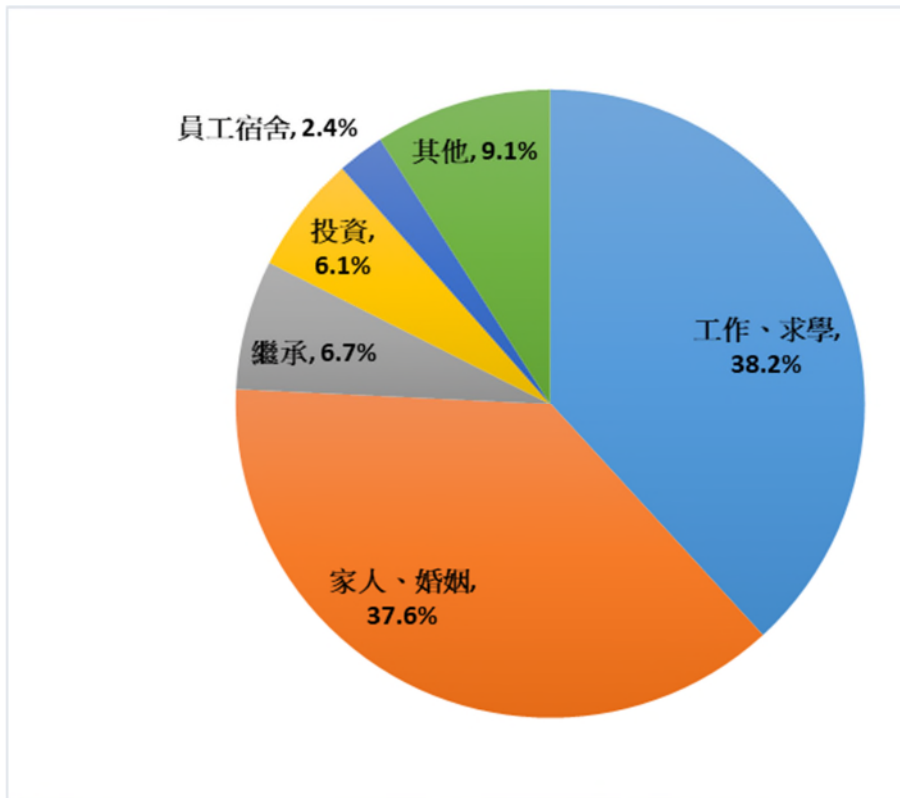
資料來源：自行統計分析

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)辦理者也有16人及8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63件占38.2%，因為家人、婚姻有62件占37.6%，因為繼承有11件占6.7%，屬於投資有10件占6.1%，作為員工宿舍有4件占2.4%，其他原因有15件占9.1%。取得原因如下圖十三所示：





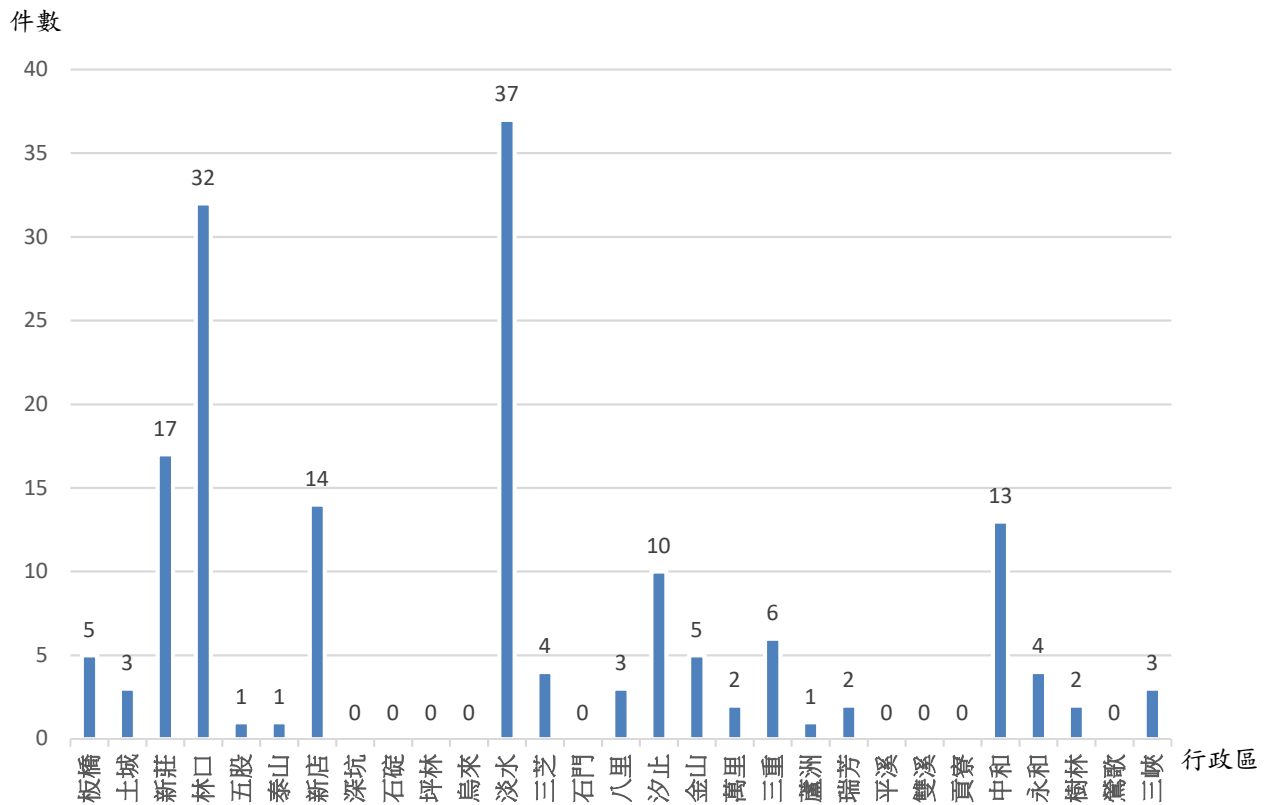
第五題	取得原因
工作、求學	63
家人、婚姻	62
繼承	11
投資	10
員工宿舍	4
其他	15
合計	165

圖十二、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、購置車位等。

### 五、取得之隸屬行政區

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37件占22.4%，其次為林口區有32件占19.4%，新莊區有17件占10.3%。如下圖十四所示：



圖十三、問卷調查-取得之隸屬行政區

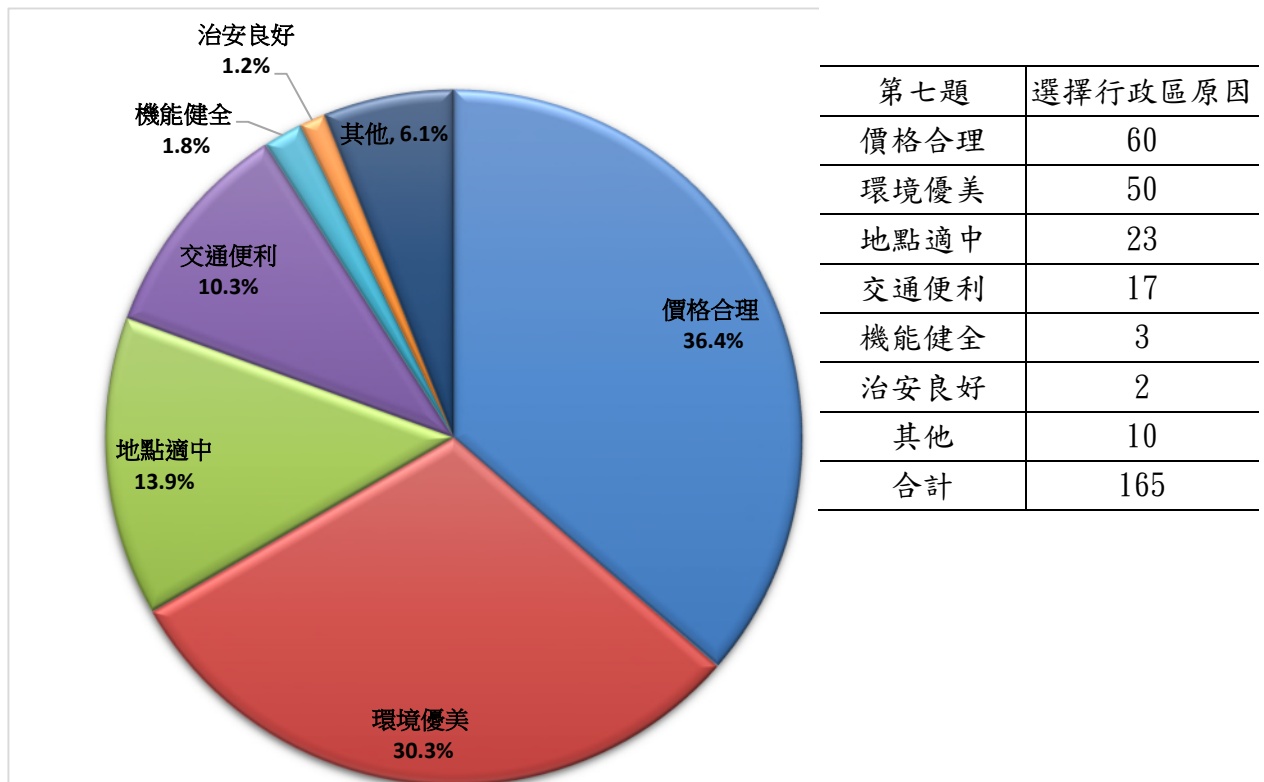
資料來源：自行統計分析

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；選擇新莊區的原因，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。

## 六、選擇行政區之原因

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60件占36.4%，環境優美有50件占30.3%，地點適中有23件占13.9%，選擇交通便利有17件占10.3%，選擇機能健全有3件占1.8%，治安良好有2件占1.2%，其他原因各有10件占6.1%。選擇行政區原因如下圖十五所示：



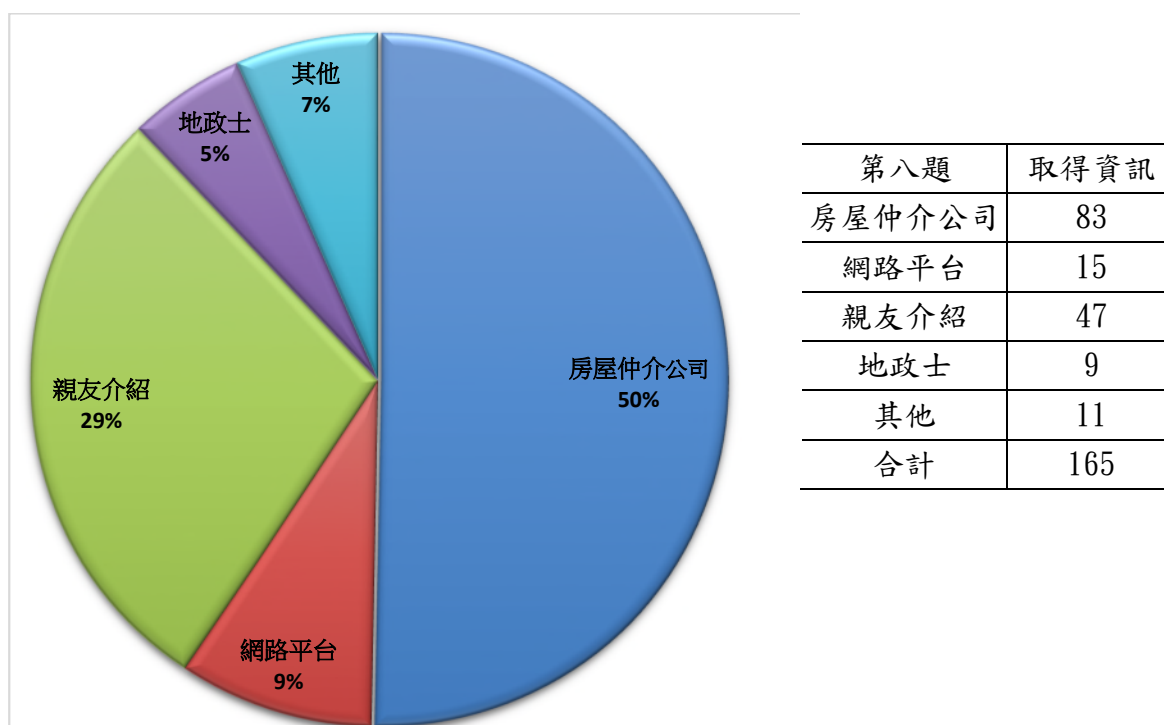
圖十四、問卷調查-選擇行政區原因

資料來源：自行統計分析

可以發現選填以地點適中、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，外國人將有可能到該行政區購置不動產。

## 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83件占50.3%，由資訊網路得知有15件占9.1%，由親友介紹有47件占28.5%，由其他方式得知有11件占6.7%，由地政士得知資訊有9件占5.5%。資訊來源如下圖十六所示：



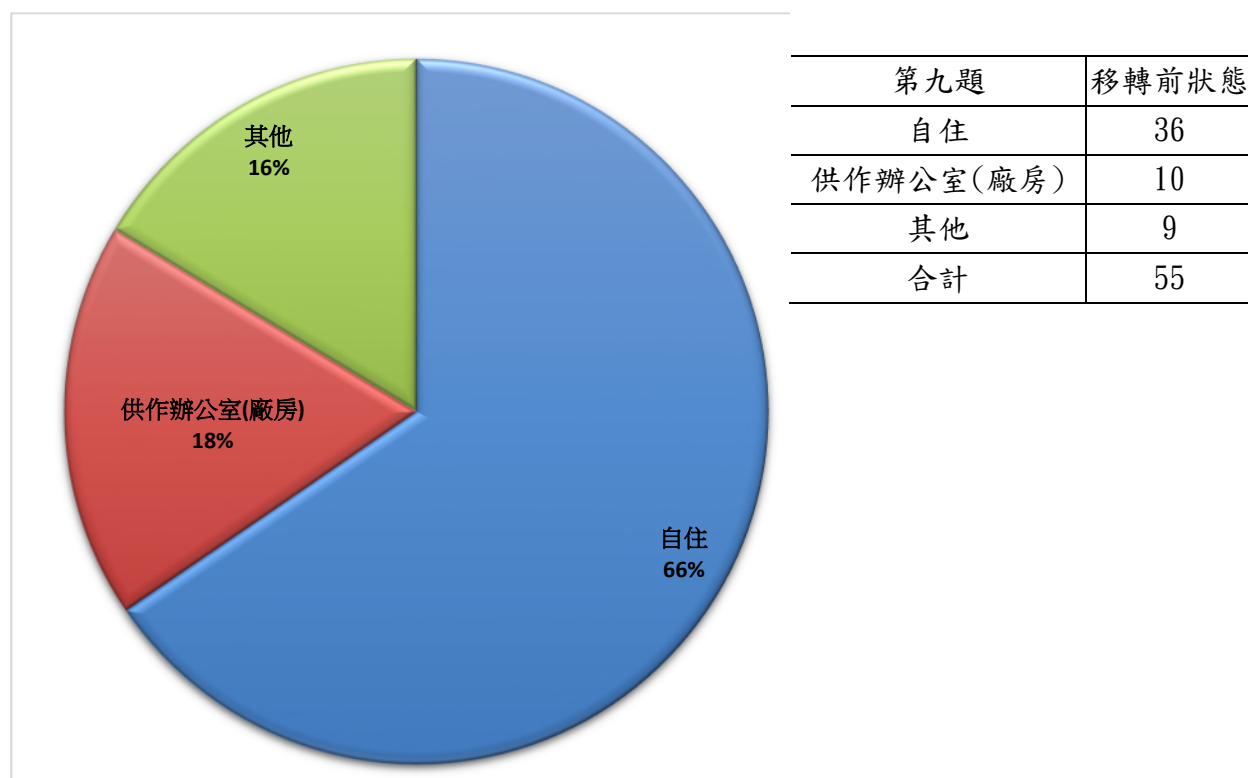
圖十五、問卷調查-資訊來源

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

第九至十題為申辦移轉案件時所填寫，本題為不動產原使用狀態為何。統計結果為自住使用有36件占65.5%，供辦公室(廠房)使用有10件占18.2%，其他使用方式有9件占16.4%。移轉前狀態如下圖十七所示：



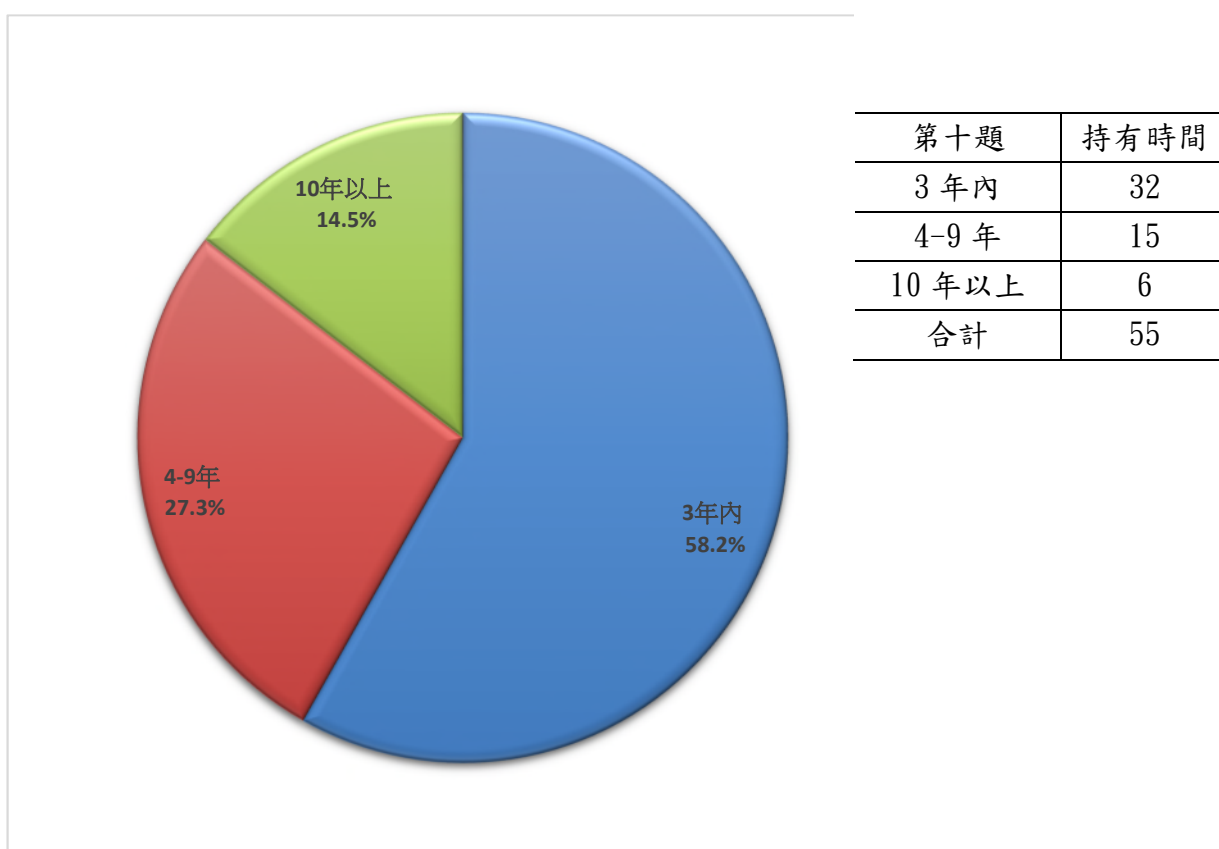
圖十六、問卷調查-移轉前狀態

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32件占58.2%，持有4-9年有15件占27.3%，持有十年以上有8件占14.5%。持有時間如下圖十八所示：



圖十七、問卷調查-持有時間

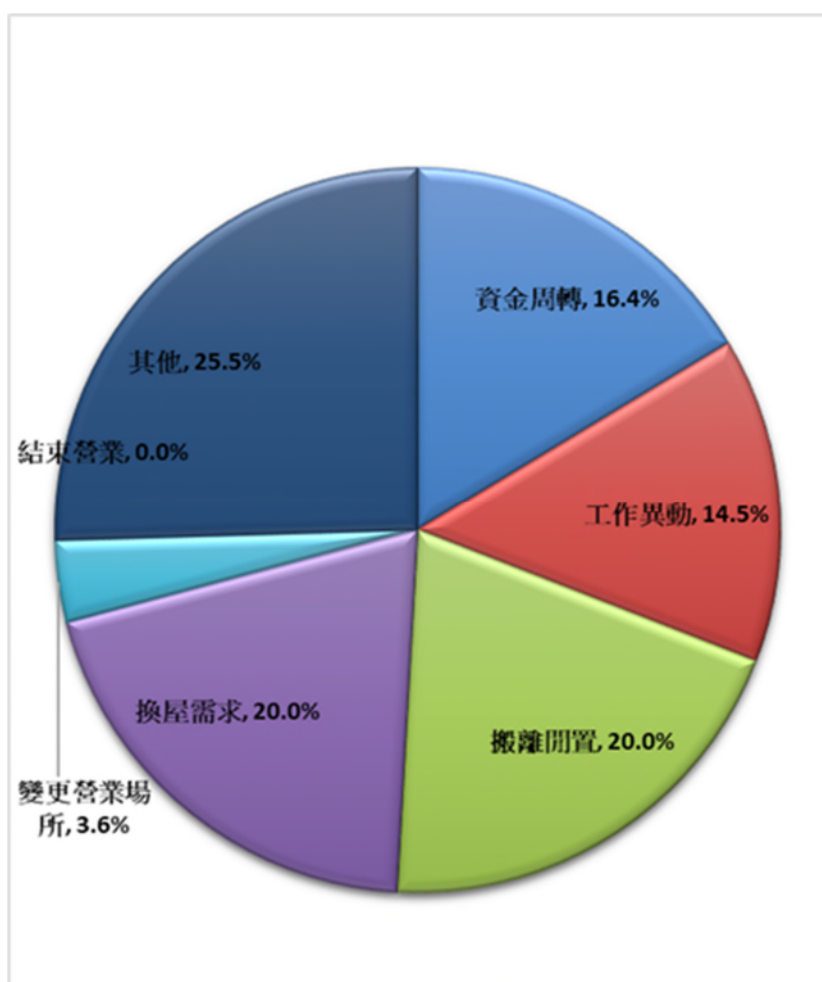
資料來源：自行統計分析

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

本題項有7個選項，統計結果屬於資金周轉有9件占16.4%，工作異動有8件占14.5%，屬於搬離閒置及換屋需求各有11件各占20.2%、其他原因有14件各占25.5%，變更營業場所2件占3.6%。

移轉原因如下圖十九所示：



第十一題	移轉原因
資金周轉	9
工作異動	8
搬離閒置	11
換屋需求	11
變更營業場所	2
結束營業	0
其他	14
合計	55

圖十八、問卷調查-移轉原因

資料來源：自行統計分析



由上題瞭解移轉前持有時間，加上本題移轉原因的結果，可以得知大部分移轉的案件因為資金運用、家庭、工作等需求，有換屋移轉的需求。

## 伍、結語

綜上，結合案件量、問卷統計分析，顯示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，美麗河岸景觀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。