

外國人取得/移轉新北市不動產 統計分析報告

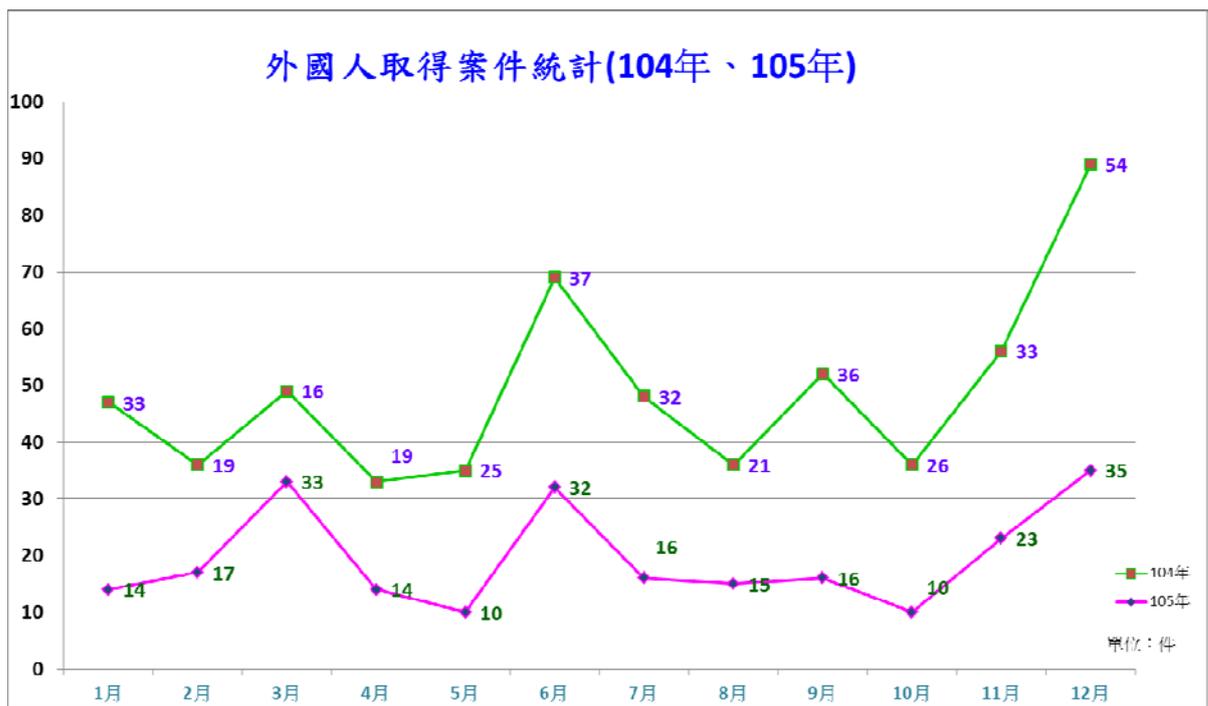
新北市政府地政局 編印

中華民國 106 年 7 月

壹、近年外國人於本市取得不動產情形

一、案件量變化：

105 年度外國人於本市取得件數計 161 件，與 104 年 235 件相比減少 74 件，降幅 31.4%，主要原因為政府於 105 年 1 月 1 日起實施房地合一稅，過去外國人或是外國法人在臺交易不動產僅需要繳交 20%的財產交易所得稅，但在房地合一稅上路後，對於外國人士出售不動產僅有針對獲利課徵 45%與 35%兩種稅率，為了搶舊制優惠，不少買方在 104 年積極進場，也是 104 年第 4 季出現外人購屋爆量的主要因素。



106 年外國人於本市取得件數光上半年就有 135 件，顯現我國不動產環境條件仍受到外國及香港人士的青睞。

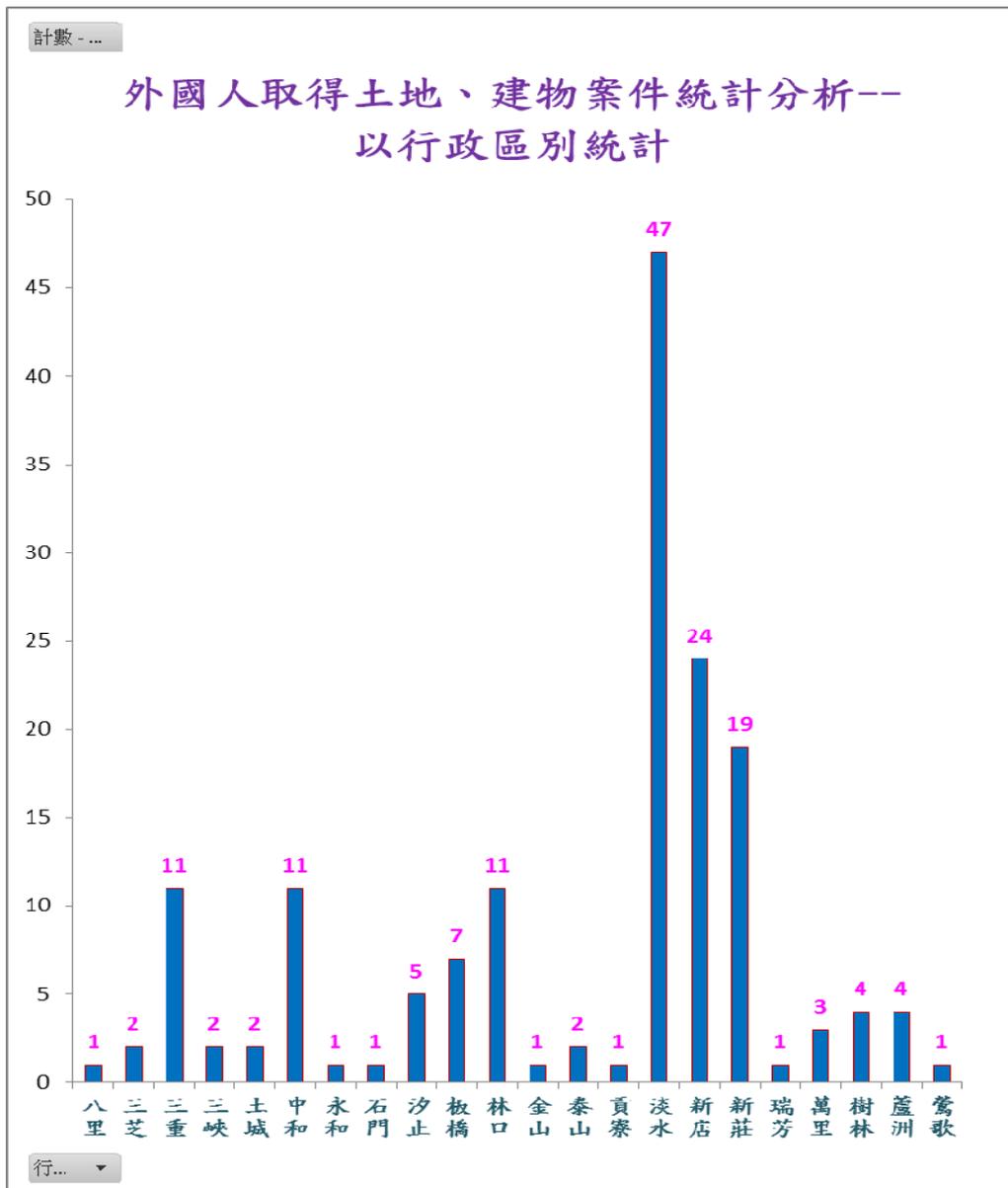
二、外國人於本市置產分析

外國人於本市取得不動產地點以淡水區最多、國籍以香港人最多、使用目的以自用居多，各項分析如下：

(一)行政區域

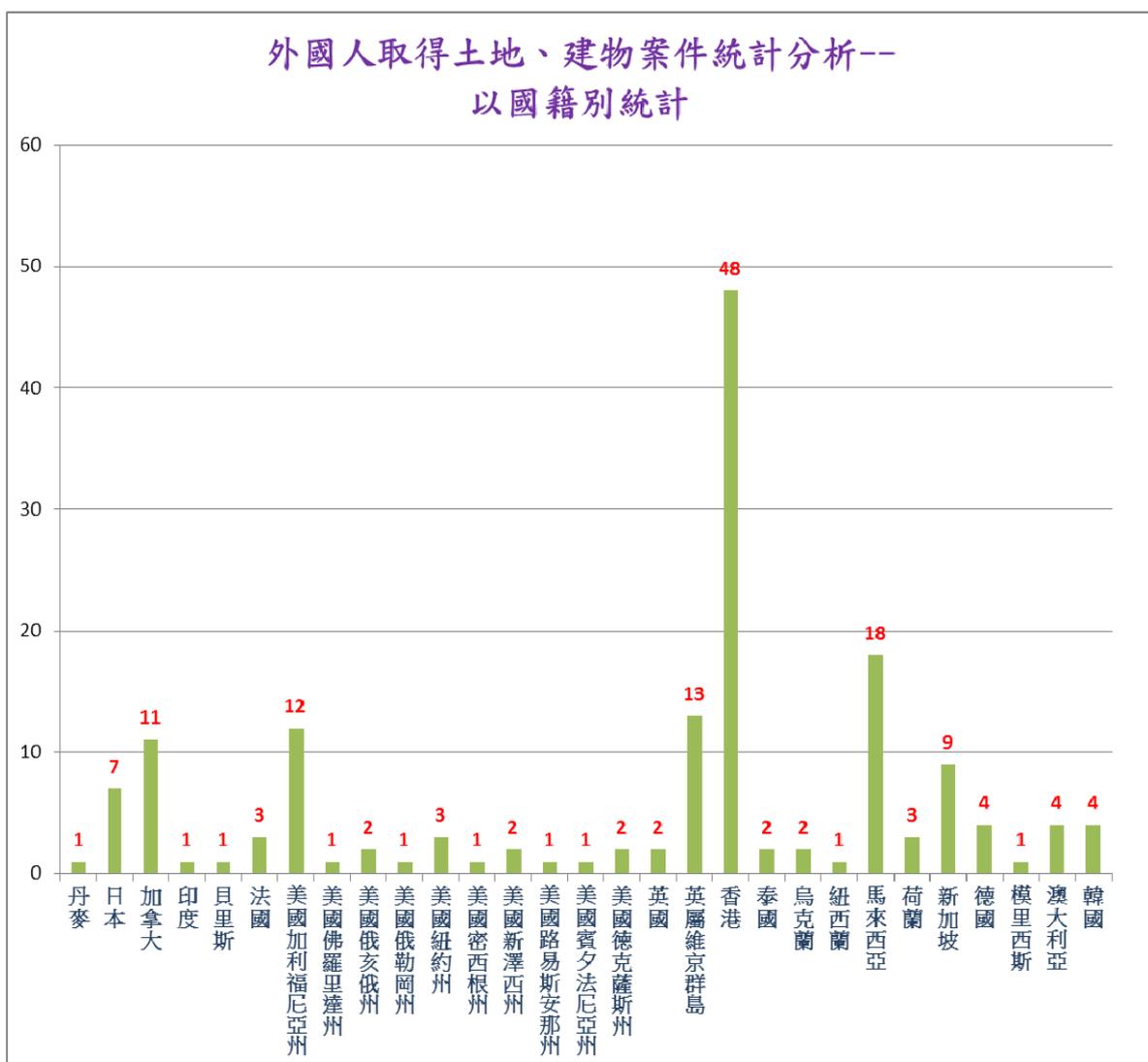
隨著近年來本市積極辦理各項土地開發、重大工程建設投入、河川環境整治等，新北市已朝「優質城市新首都」的願景加速邁進，也因此吸引外國人在本市購置不動產，本市 29 行政轄區中，外國人購置不動產案量最多者為淡水區，高達 47 件占 29.1%，分析該區建案強打具捷運交通便利、生活機能完善、美麗河岸景觀、提供多項休閒設施等優勢，應較符合外國人之生活型態與環境，且陸續有多批大型建案完工，均為吸引外國人於淡水地區置產的重要因素。

其次為新店區，計 24 件占 14.9%，因該區位於臺北市近郊，以好山好水聞名。新店溪貫穿新店區，孕育兩岸豐富天然景觀及人文風貌，碧潭的青山碧水，加上長虹碧橋與山嵐水氣，皆是美景，該區建案亦多主打具完善休閒設施，是以亦較能獲外國人喜愛而置產。



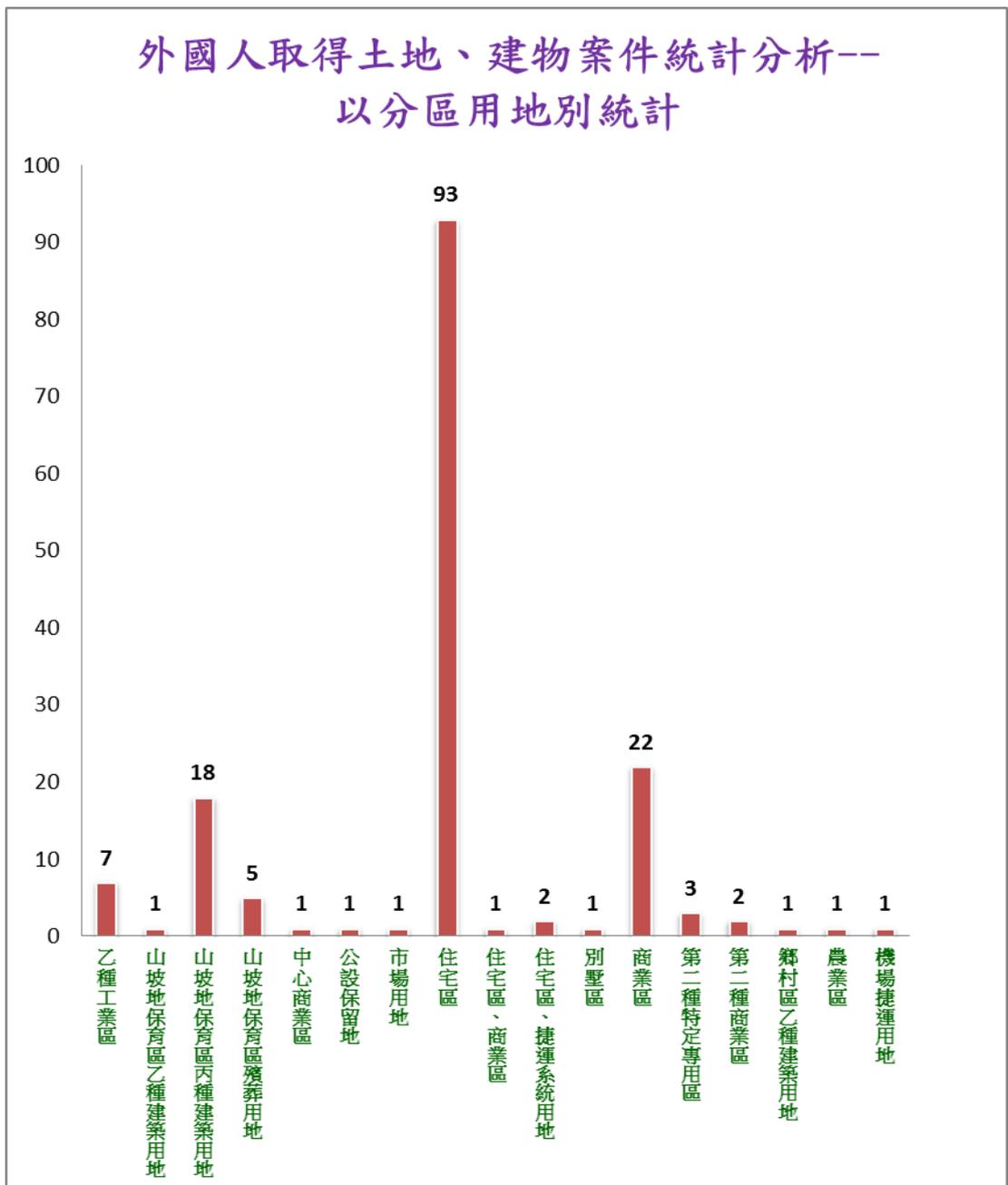
(二)國籍

本市置產之外國人以香港人計 48 件為最多，其次為美國人，各州統計共 26 件，第三則為馬來西亞人，計 18 件；因地理環境相鄰、語言相通、生活機能相近等，兩地區人民往來頻繁而有置產之需求。



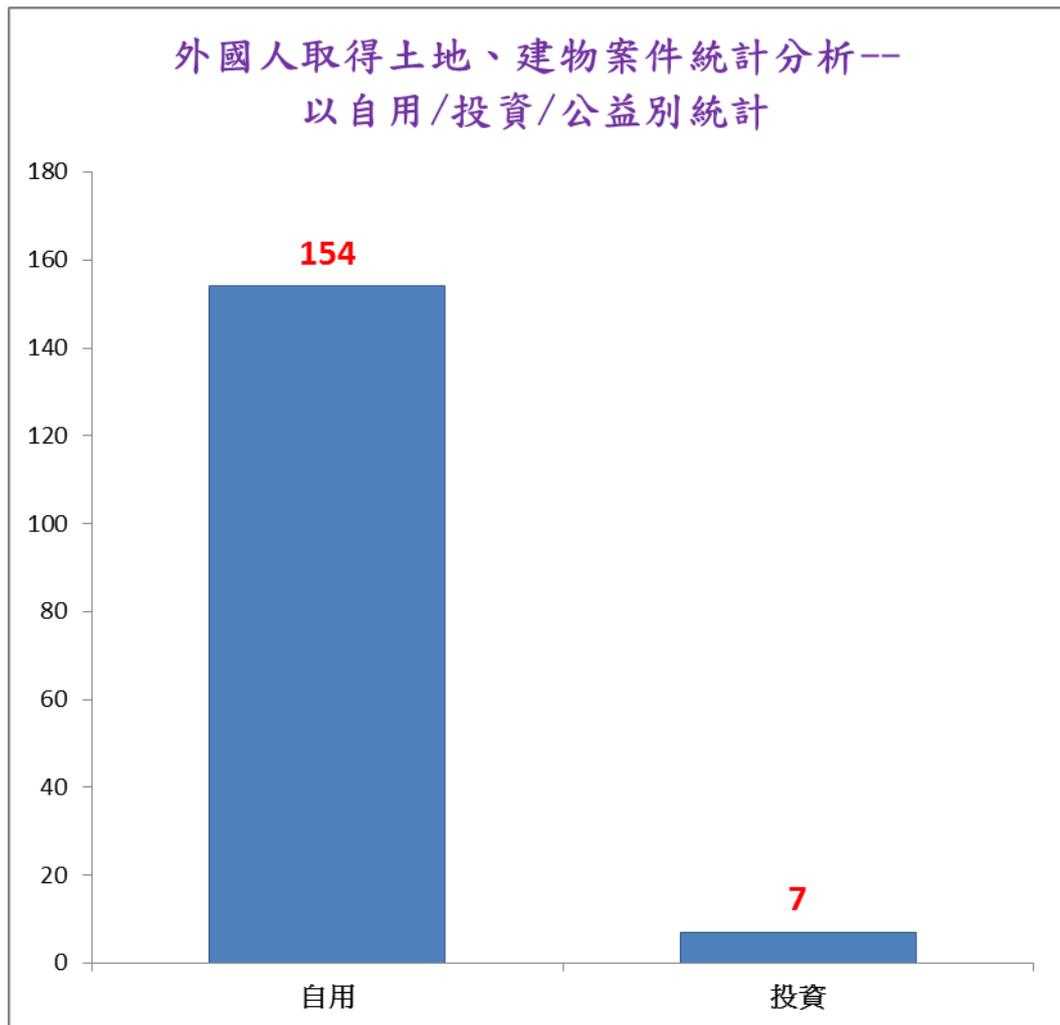
(三)使用分區

外國人於本市購置之不動產多位於住宅區或乙種、丙種建築用地，共 123 件，比例高達 74.6%，顯示於本市置產之外國人仍以居住需求為主，至取得商業區不動產共 22 件，占 13.6%其次，顯示外國人較偏好購買交通繁榮地區之不動產。



(四)使用目的

外國人於本市購置不動產之使用目的為自用者計 154 件，投資需求僅 7 件，顯示外國人取得我國不動產，係以其在臺居住便利為首要目的，投資置產者相對少見。

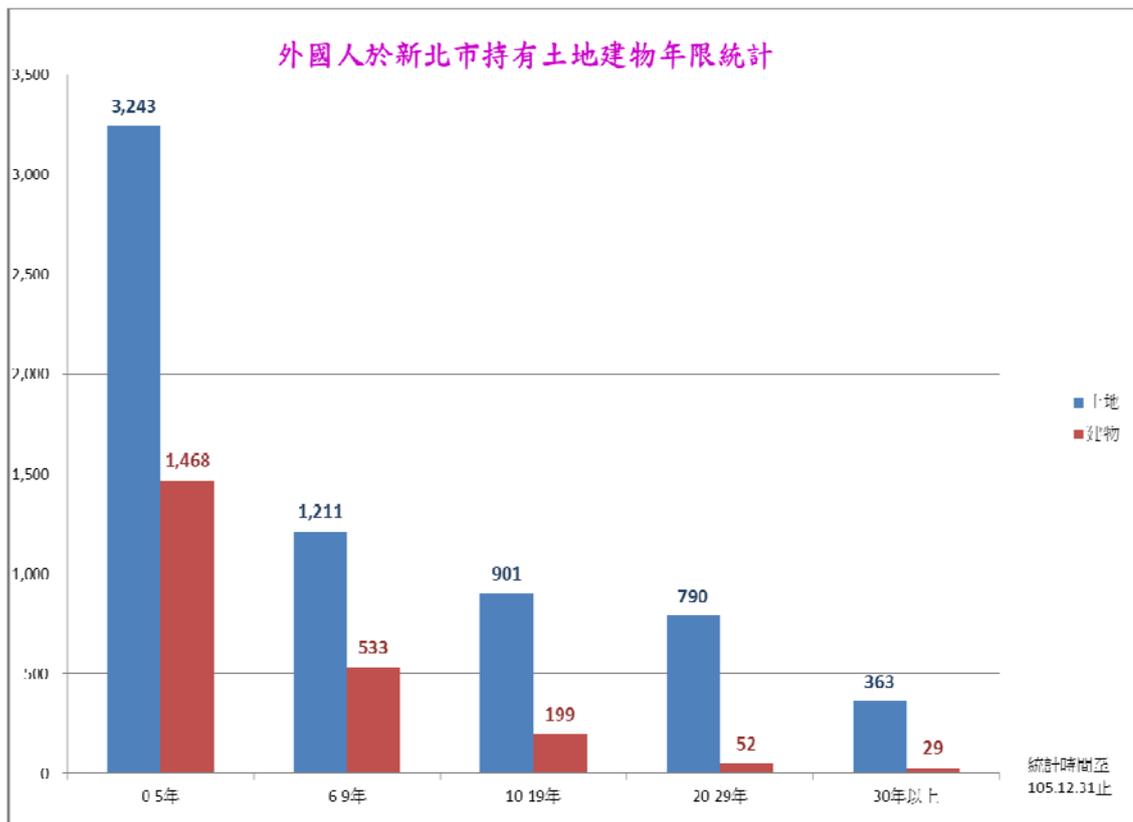


貳、本市歷年受理外國人取得不動產統計分析

本市歷年來外國人取得不動產經統計至 105 年 12 月 31 日止仍持有者，土地 6,508 筆、建物 2,281 棟，分別就全市持有年限及各轄區持有情形分析如下：

一、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 3,243 筆，占總筆數之 49.8%；建物 1,468 棟，占總量之 64.4%，顯示外國人於本市取得不動產以近年增加數量較多。



二、各轄區土地/建物歷年取得總量統計分析

(一)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 2,074 筆棟，占全部比率達 30.77%，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，吸引外國人青睞。

(二)外國人購置不動產轄區次多者為汐止地政事務所轄區，共 1,218 筆棟數，占全部比率達 13.86%。以往逢颱風必淹的汐止自從員山子分洪道於 2005 年完工正式啟用後，幾乎沒

有水患，目前汐止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，雖鄰近臺北市，房價卻比北市少一半，成為外國人購置土地次要選擇。



各轄區土地/建物持有筆棟數統計前三名

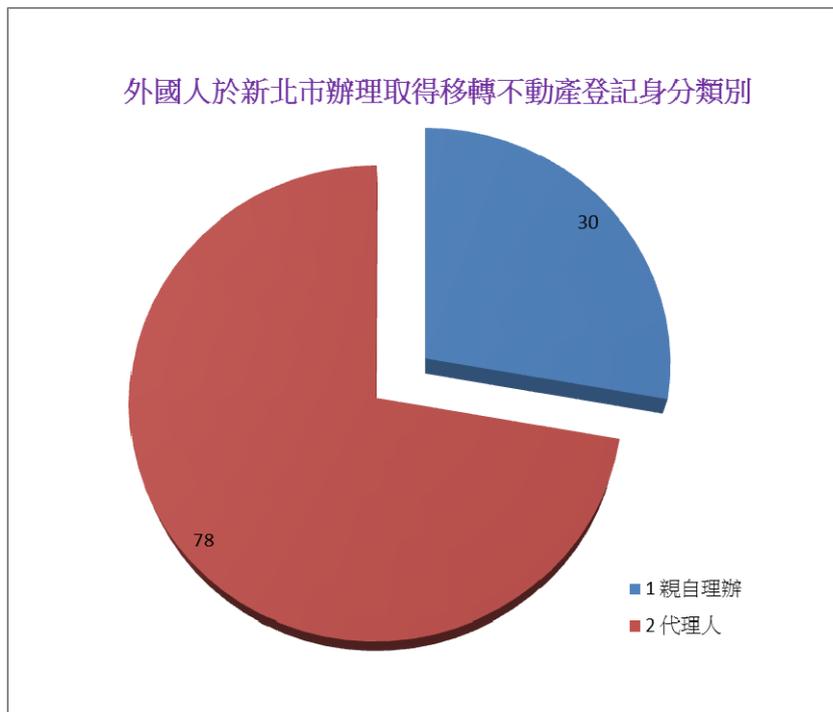
	1	2	3
地政事務所	淡水	汐止	新店
筆數	2,074	1,218	1,174
百分比	30.77%	13.86%	13.36%

參、問卷調查統計分析

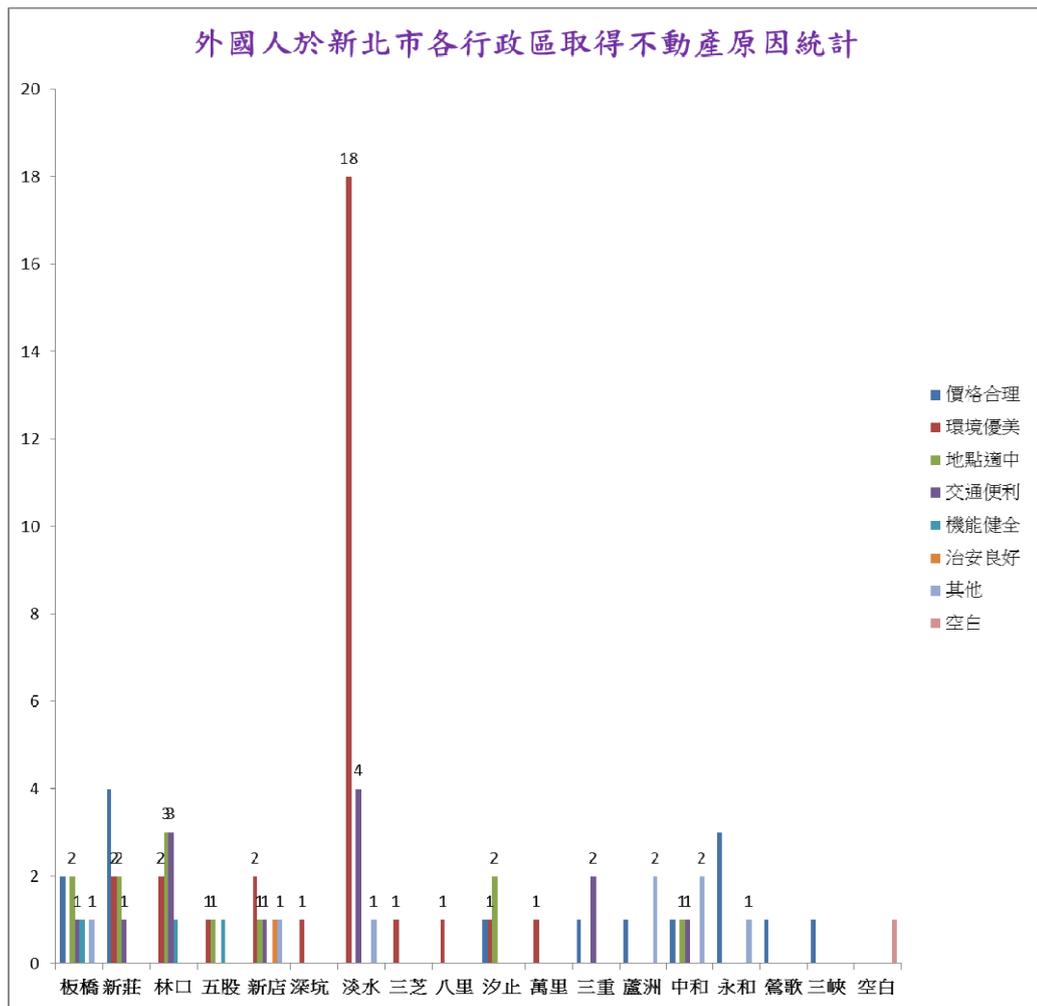
為積極瞭解外國人至本市申請取得或移轉不動產趨勢，設計問卷一式，由本市各地所協助發放於辦理外國人取得或移轉案件時請申請人填寫並回收，以利統計分析。

從 106 年 1 月 1 日至 106 年 6 月 30 日間於本市各地政事務所共收集 108 份問卷，其中取得案件有 83 份、移轉案件 25 件，經分類統計如下：

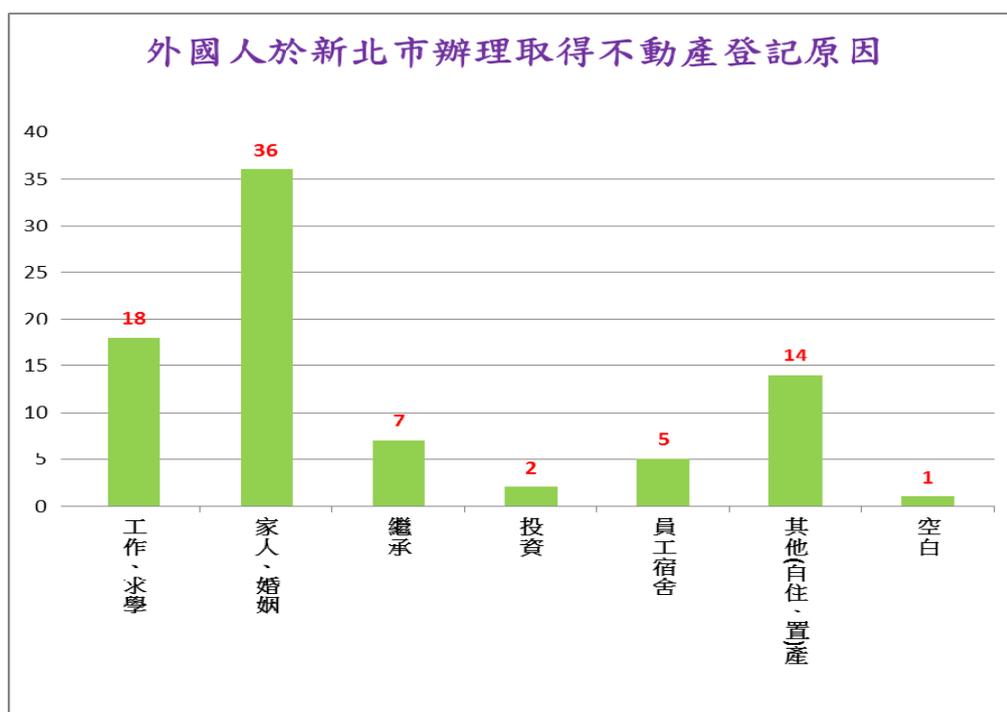
一、至地政事務所洽辦外國人取得及移轉登記案件，委託代理人申辦者較多，達 78 件占 72.2%，親自辦理 30 件為 27.8%。



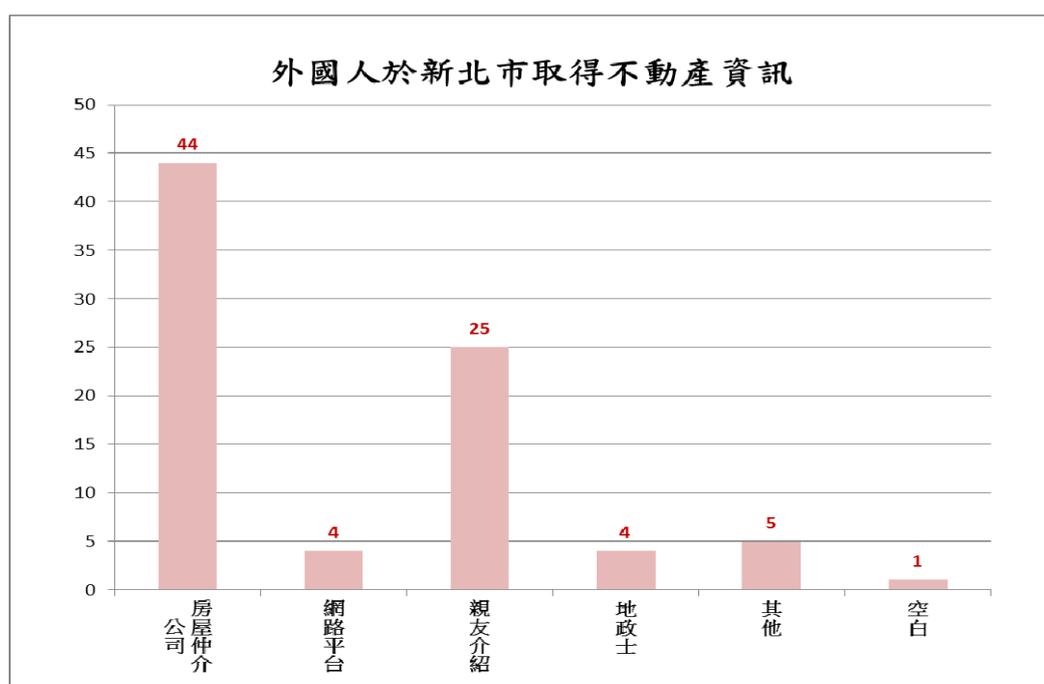
二、外國人置產地點，選擇淡水區的原因以環境優美最多；選擇新莊區的原因，以價格合理較多；選擇林口區的原因，因鄰近機場，多認為交通便利、地點適中；選擇新店區的原因，則以環境優美較多。

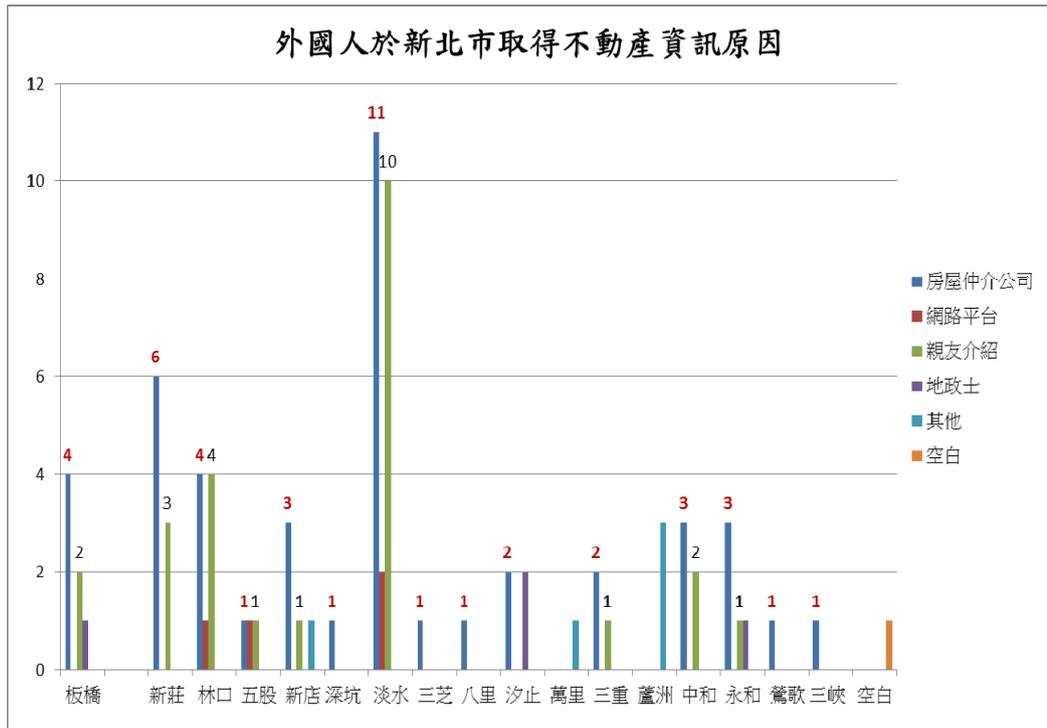


三、購買原因大多是因家人、婚姻最多 36 件，工作、求學者 18 件次之計，顯示在本市居住的外國人多以因與家人、婚姻為主要需求。



四、取得不動產資訊來源，經由房屋仲介介紹，共 44 件，達 47.7%；透過親友介紹有 25 件，占 35.8%，其中以淡水行政區透過房屋仲介介紹取得件數有 11 件，透過親友介紹有 10 件，足以得知外國人取得本市不動產來源是透過房屋仲介最多。

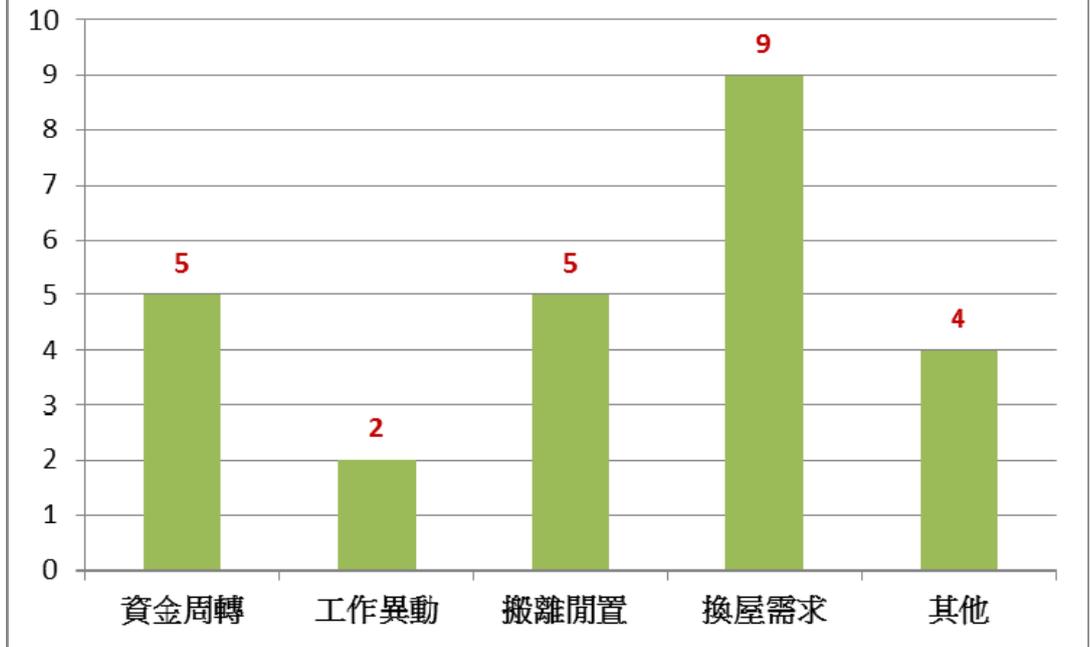




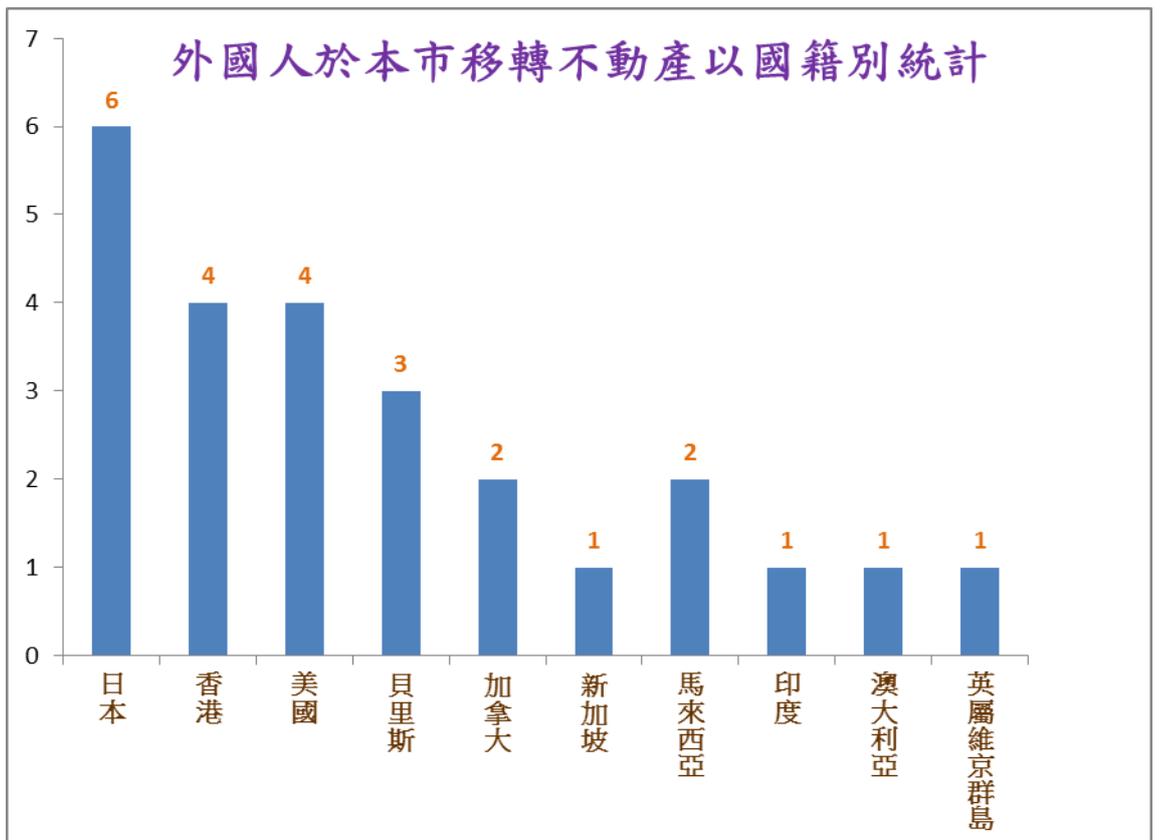
五、依國籍分析，以香港人最多共 25 件占 23%，交叉分析結果，於本市置產原因不論單純置產或工作、家庭因素等各項因素皆有；取得地點選擇淡水區最多，共有 8 件占 32%；不動產資訊來源，選擇淡水區置產者大多因為親友介紹，選擇其他區置產者多來自仲介公司。第二多為美國人 14 件占 13%，其中以加州人 4 人最多占 29%；於本市置產原因以家庭或婚姻因素較多占 43%；地點也是選擇淡水區置產最多占 29%。第 3 多為馬來西亞人 9 件占 8%，於本市置產原因以家庭或婚姻因素較多占 78%；選擇置產地點以淡水區及永和區較多。

六、外國人持有不動產移轉案件共有 25 件，原因以換屋需求為主要原因共有 9 件，占 36%；依國籍別統計以日本人最多，共有 6 件，占 24%；其次為香港人及美國人各有 4 件。

外國人於本市移轉不動產原因



外國人於本市移轉不動產以國籍別統計



七、結語

外國人於本市購置不動產，結合問卷統計分析，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、又有淡水河及新店溪貫穿其中，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，較符合外國人之生活型態與環境，利多條件深受外國人喜愛而置產居住。