

109 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 110 年 3 月

目次

壹、 前言	1
貳、 案件統計分析.....	2
一、 統計期間.....	2
二、 取得案件量變化.....	2
三、 行政區域.....	3
四、 國籍.....	4
五、 使用目的.....	5
六、 使用分區.....	6
七、 本市歷年受理外國人取得不動產統計分析.....	7
參、 問卷調查統計分析.....	10
一、 申請者身分.....	10
二、 申請事由.....	11
三、 取得次數.....	12
四、 取得原因.....	13
五、 取得之隸屬行政區.....	14
六、 選擇行政區之原因.....	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.....	19
肆、 結語.....	20

表目次

表一、外國人於新北市持有土地年限統計表.....	7
表二、外國人於新北市持有建物年限統計表.....	7
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	10

圖目次

圖一、外國人取得案件統計分析-以案件量別統計.....	2
圖二、外國人取得案件統計分析-以行政區統計.....	3
圖三、外國人取得案件統計分析-以國籍別統計.....	4
圖四、外國人取得案件統計分析-以使用目的別統計.....	5
圖五、外國人取得案件統計分析-以使用分區別統計.....	6
圖六、外國人於新北市持有土地、建物年限統計.....	8
圖七、歷年外國人於新北市政府持有土地、建物筆數統計.....	9
圖八、問卷調查-身分類別.....	11
圖九、問卷調查-申請事由.....	12
圖十、問卷調查-取得次數.....	13
圖十一、問卷調查-取得原因.....	14
圖十二、問卷調查-取得之隸屬行政區.....	15

圖十三、問卷調查-選擇行政區原因	16
圖十四、問卷調查-資訊來源	17
圖十五、問卷調查-移轉前狀態	18
圖十六、問卷調查-持有時間	19
圖十七、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，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。

2020年新冠肺炎重創全球經濟，外國人在新北置產是否因而受到影響，殊值探討。

貳、案件統計分析

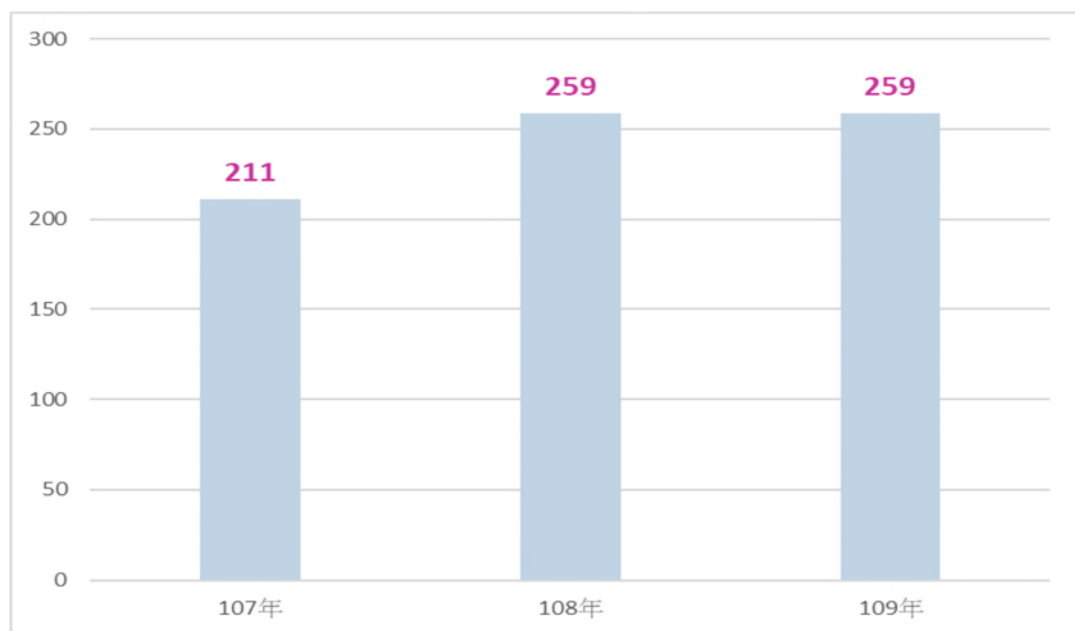
一、統計期間

統計資料時間以 108 年與 109 年案件量比較，將外國人在新北市取得案件之行政區、國籍、使用分區及使用目的等進行敘述性統計分析。

二、取得案件量變化

109年外國人在新北市取得不動產共有259人次，數量與108年相當(圖一)，與107年相較則增加近3成，可見在全球疫情嚴峻期間，台灣的防疫有成，使外國人於本市取得不動產仍然不受影響。

單位:人次

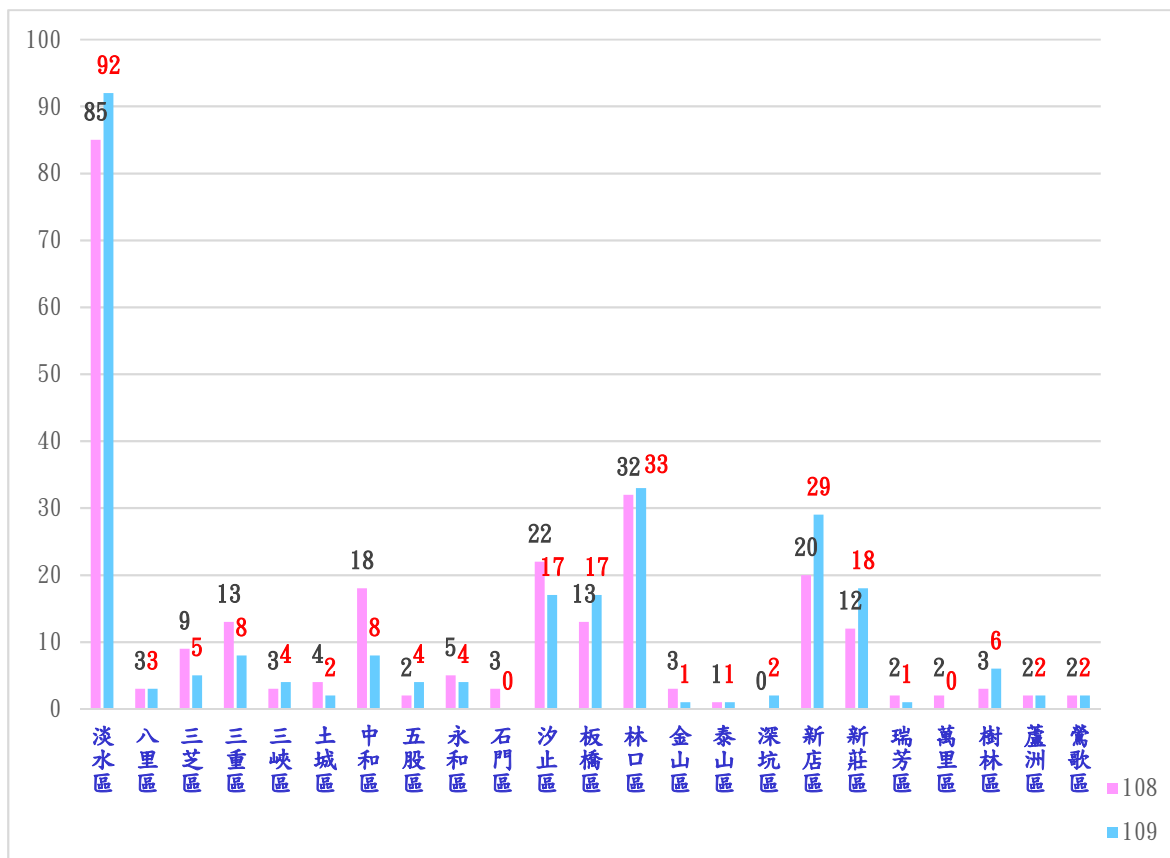


圖一、外國人取得案件統計分析-以案件量別統計

資料來源：自行統計分析

三、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，109年計有92件，108年85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33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。

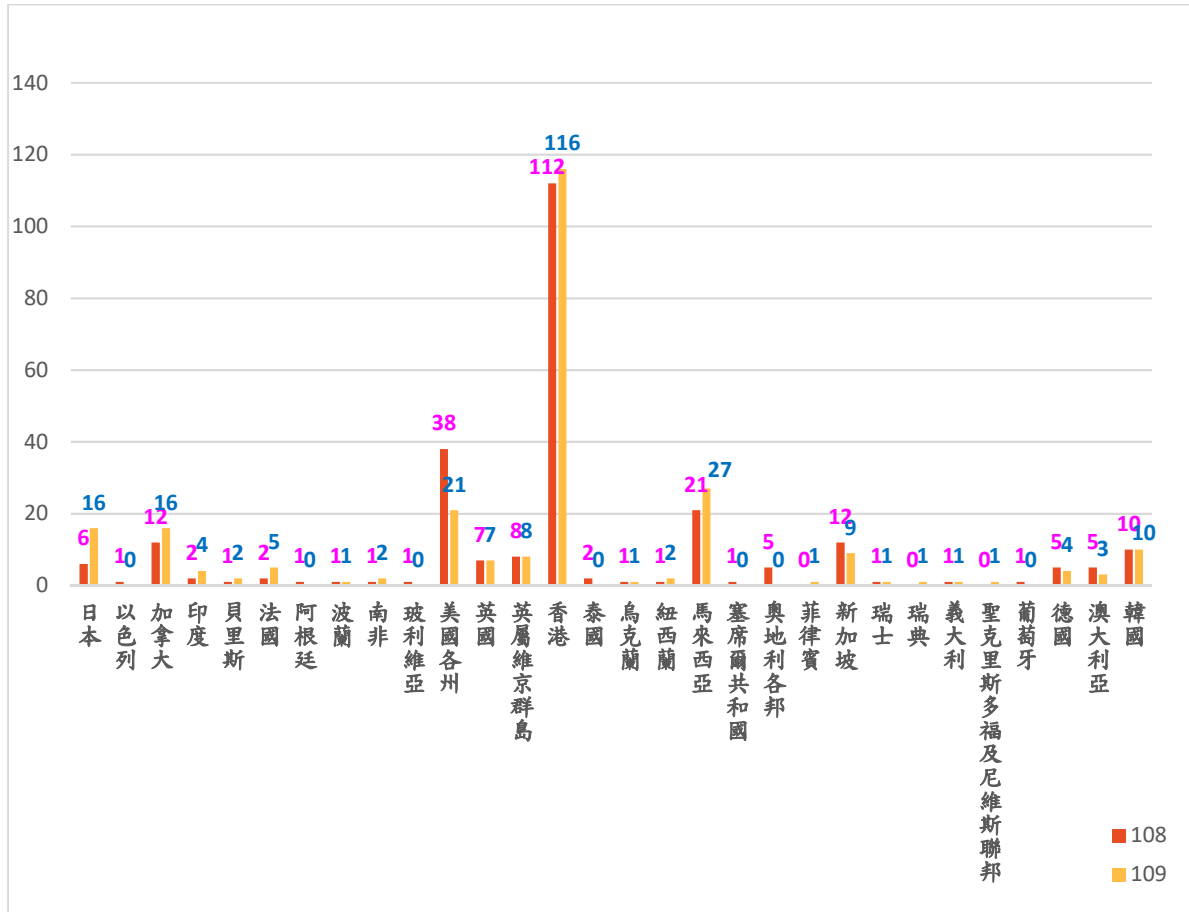


圖二、外國人取得案件統計分析-以行政區別統計

資料來源：自行統計分析

四、國籍

外國人取得土地、建物案件以國籍別統計如下圖三所示：



圖三、外國人取得案件統計分析-以國籍別統計

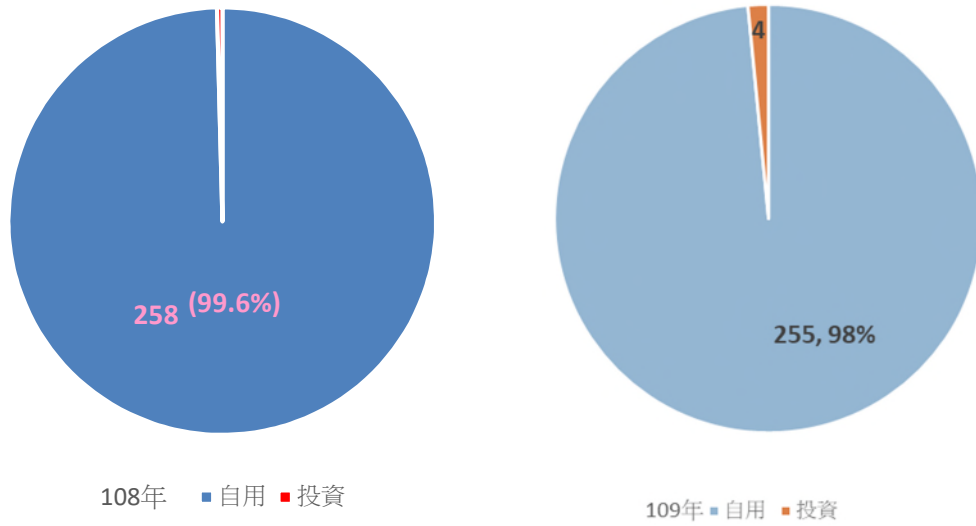
資料來源：自行統計分析

資料時間：109.01.01-109.12.31

其中最多移居者來自香港，經統計109年116件較108年112件增加4件，佔全年外國人取得案件45%；取得案件數第二多者108年為美國各州有38件、109年為馬來西亞27件。分析其原因，臺灣防疫成效顯著，吸引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。

五、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：



圖四、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

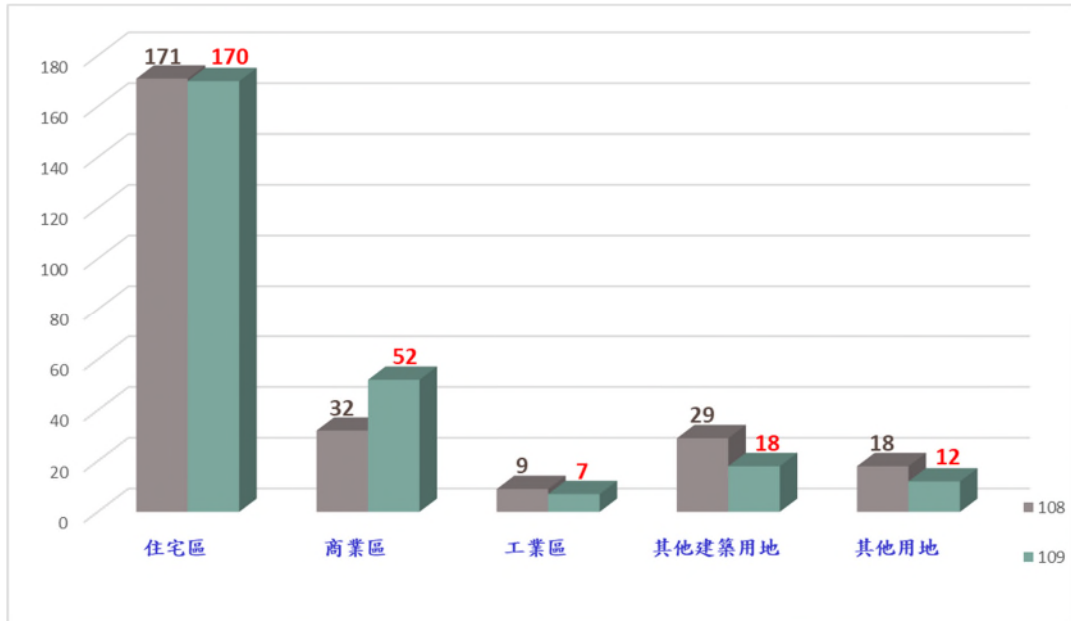
資料時間：109.01.01-109.12.31

109年度以自用為目的有255件占98.8%，以投資為目的有4件占1.2%，在108年度以自用為目的有258筆占99.6%，以投資為目的有2件占0.4%。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。

六、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：

單位:件數



圖五、外國人取得案件統計分析-以使用分區別統計

資料時間：109.01.01-109.12.31
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109年170件、108年171件，比例皆達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(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。

七、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109年12月31日止仍持有者，合計有土地8,745筆、建物3,132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

	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	26.93%
20-29年	22	10	9	565	15	42	21	19	3	706	
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 109.12.31 止

表二、外國人於新北市持有建物年限統計表

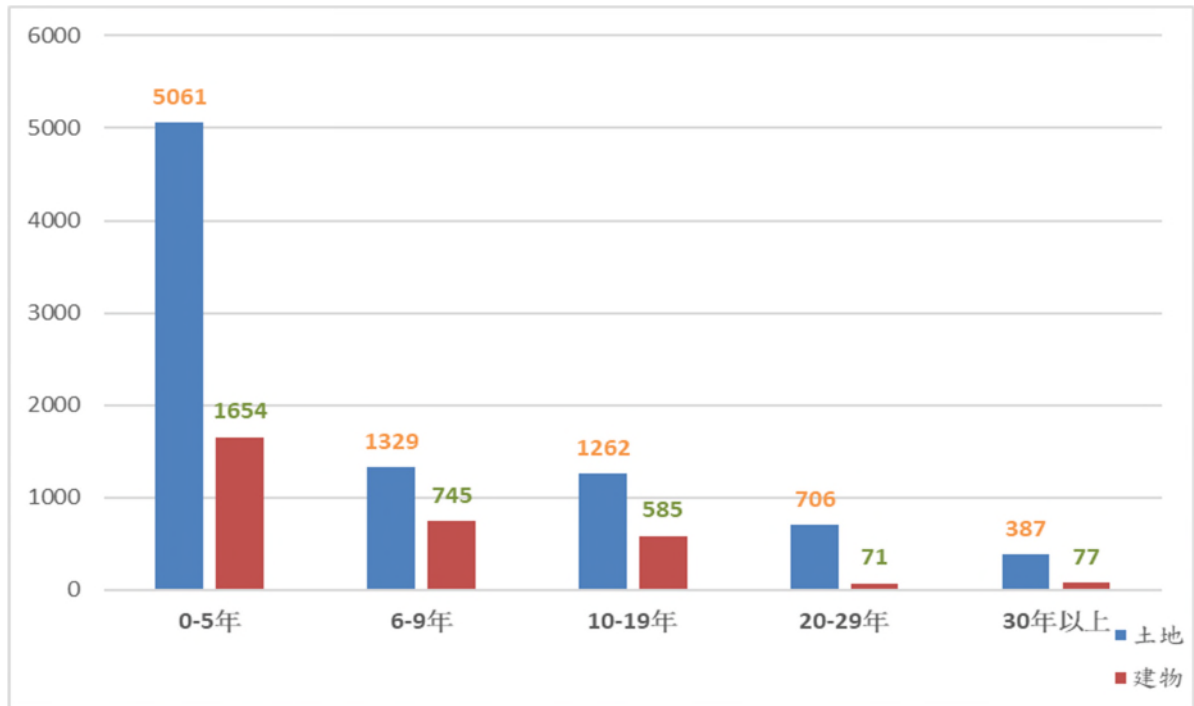
	板橋	新莊	新店	淡水	汐止	瑞芳	三重	中和	樹林	合計	持有年限比率
30年以上	10	42	6	9	3	0	3	4	0	77	23.40%
20-29年	5	8	8	22	9	1	7	11	0	71	
10-19年	67	131	54	137	75	1	47	55	18	585	
6-9年	51	133	84	226	73	1	64	80	33	745	23.79%
0-5年	138	387	196	502	178	4	82	123	44	1,654	52.81%
合計	271	701	348	896	338	7	203	273	95	3,132	
占全部持有比率	8.65%	22.38%	11.11%	28.61%	10.79%	0.22%	6.48%	8.72%	3.03%		

資料來源：自行統計分析

統計時間至 109.12.31 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1,654棟，占總量之52.81%，顯示近年來外國人於本市取得不動產數量增多。



圖六、外國人於新北市持有土地、建物年限統計

資料時間：109.01.01-109.12.31

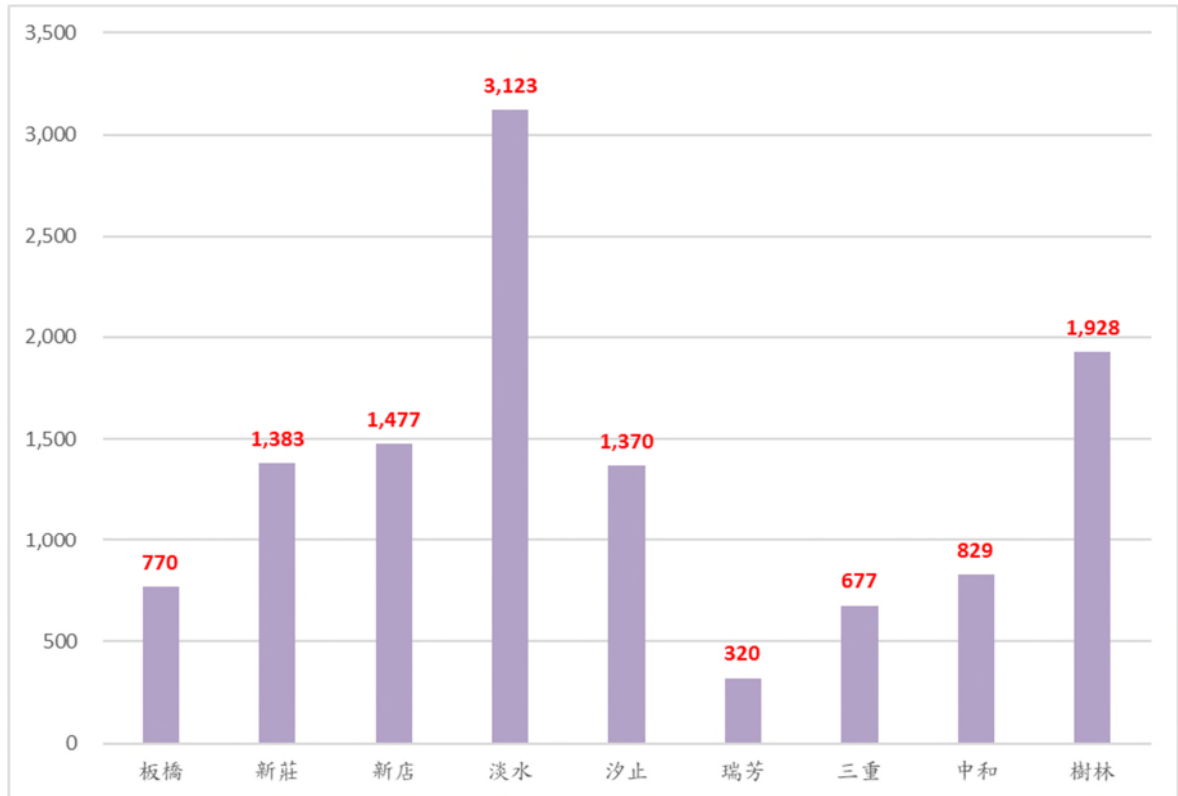
資料來源：自行統計分析

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3,123棟，占全部比率達26.29%，主因該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。

次多者為樹林地政事務所轄區，共1,928筆棟數，占全部比率達16.23%。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。



圖七、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

資料時間：109.01.01-109.12.31

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，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109年1月-12月於本市各地政事務所共收集276份問卷，其中取得案件有210份、移轉案件66件。

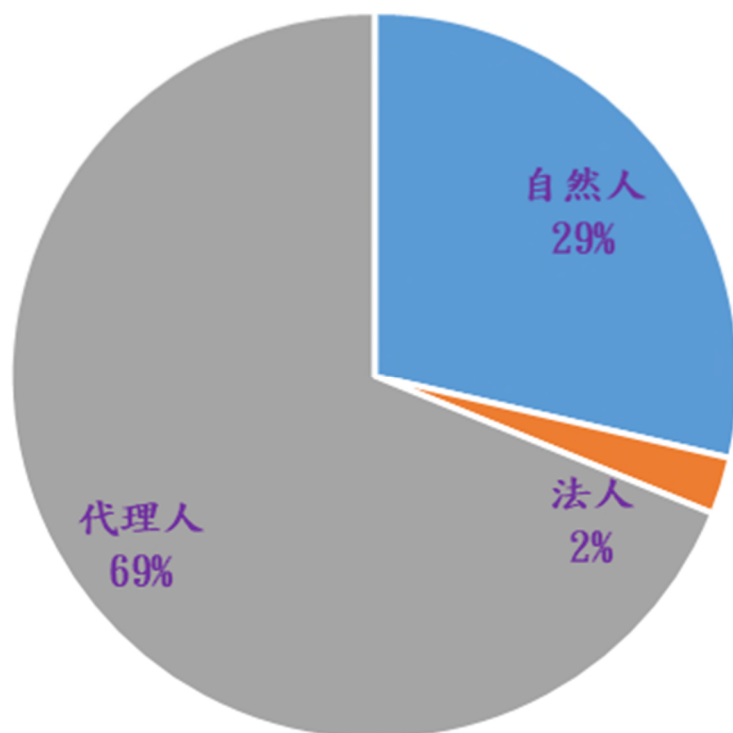
表三、外國人於新北市取得/移轉不動產案件問卷調查回收統計表

	109年1月-12月	
	取得	移轉
板橋地政事務所	10	4
新莊地政事務所	66	18
新店地政事務所	7	2
淡水地政事務所	62	14
汐止地政事務所	9	4
瑞芳地政事務所	1	0
三重地政事務所	19	10
中和地政事務所	25	13
樹林地政事務所	11	1
小計	210	66
合計	276	

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190件占68.8%，外國自然人自行申辦者有79件為28.6%，外國法人自行申辦者有7件為2.5%。申請者身分如下圖九所示：



身分類別	
外國自然人	79
外國法人	7
代理人	190
合計	276

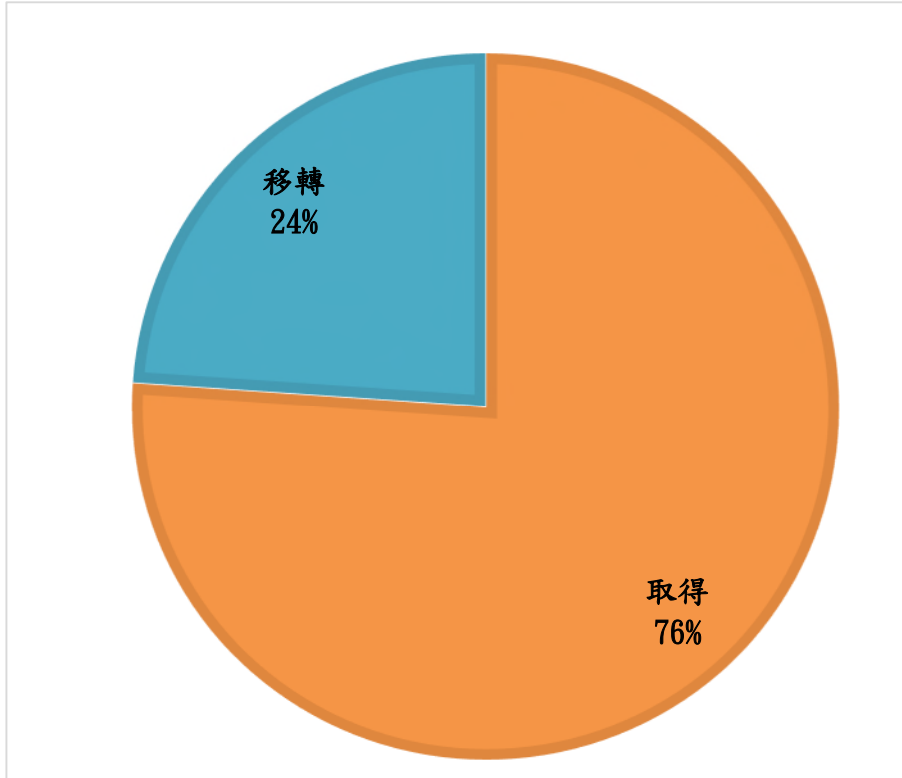
圖八、問卷調查-身分類別

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

本次統計結果，辦理取得案件者有210件占76.1%，移轉案件為66件占23.9%。



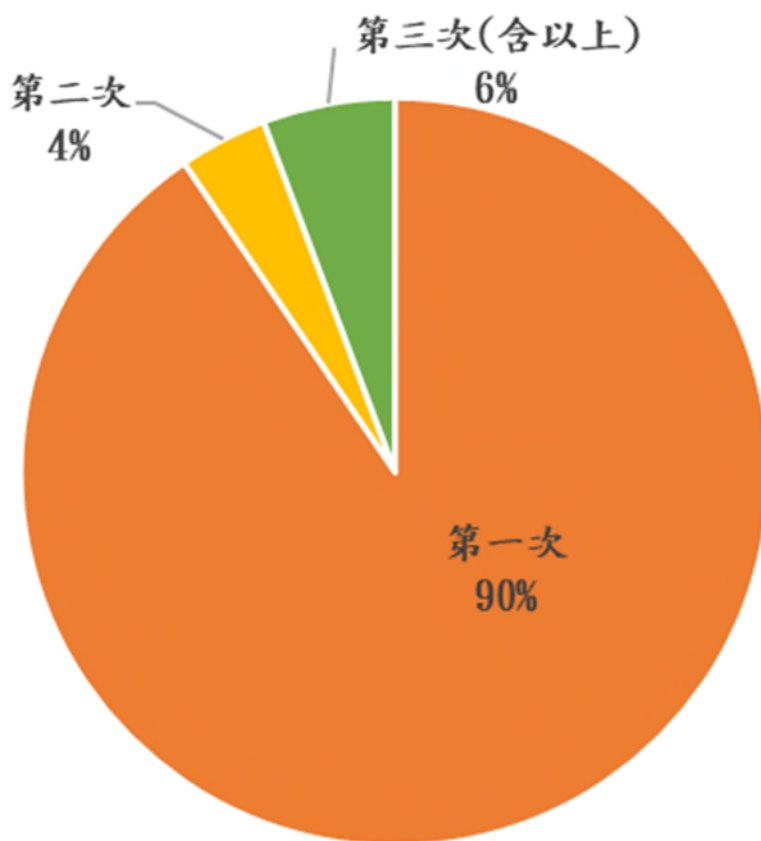
	申請事由
取得	210
移轉	66
合計	276

圖九、問卷調查-申請事由

資料來源：自行統計分析

三、取得次數

取得案件者計有210人，屬於第一次取得者190件，占90.5%，第二次取得者8件，占3.8%，第三次(含以上)有12件，占5.7%。



	取得次數
第 1 次	190
第 2 次	8
第 3 次(含以上)	12
合計	210

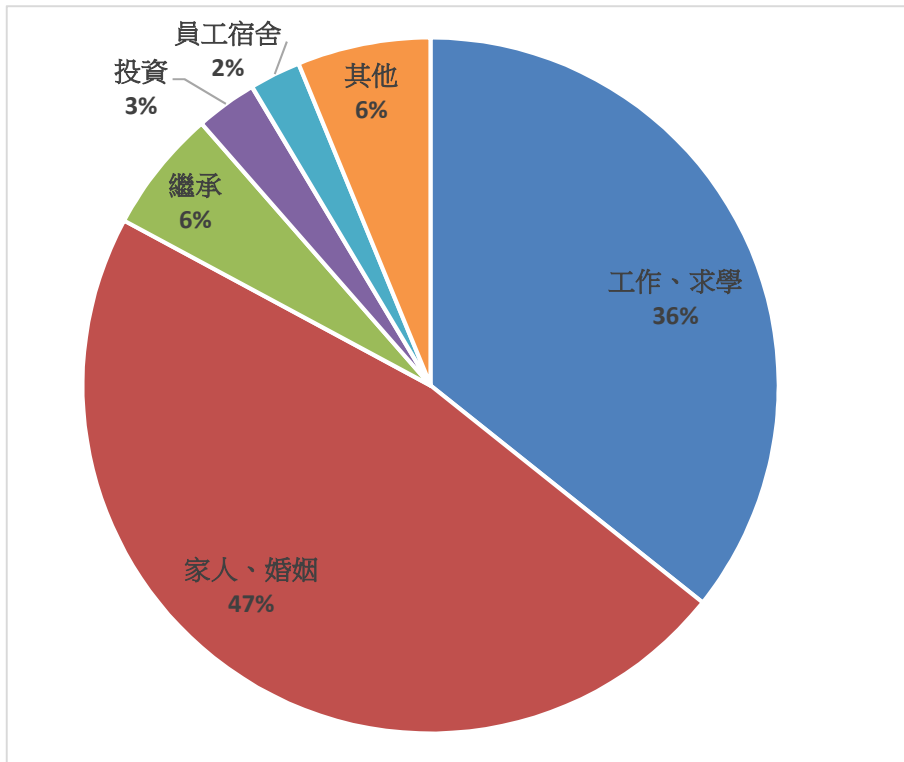
圖十、問卷調查-取得次數

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8人及12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75件占35.7%，因為家人、婚姻有99件占47.1%，因為繼承有12件占5.7%，屬於投資有20件占9.5%，作為員工宿舍有5件占2.4%，其他原因有20件占9.5%。



	取得原因
工作、求學	75
家人、婚姻	99
繼承	12
投資	6
員工宿舍	5
其他	13
合計	210

圖二一、問卷調查-取得原因

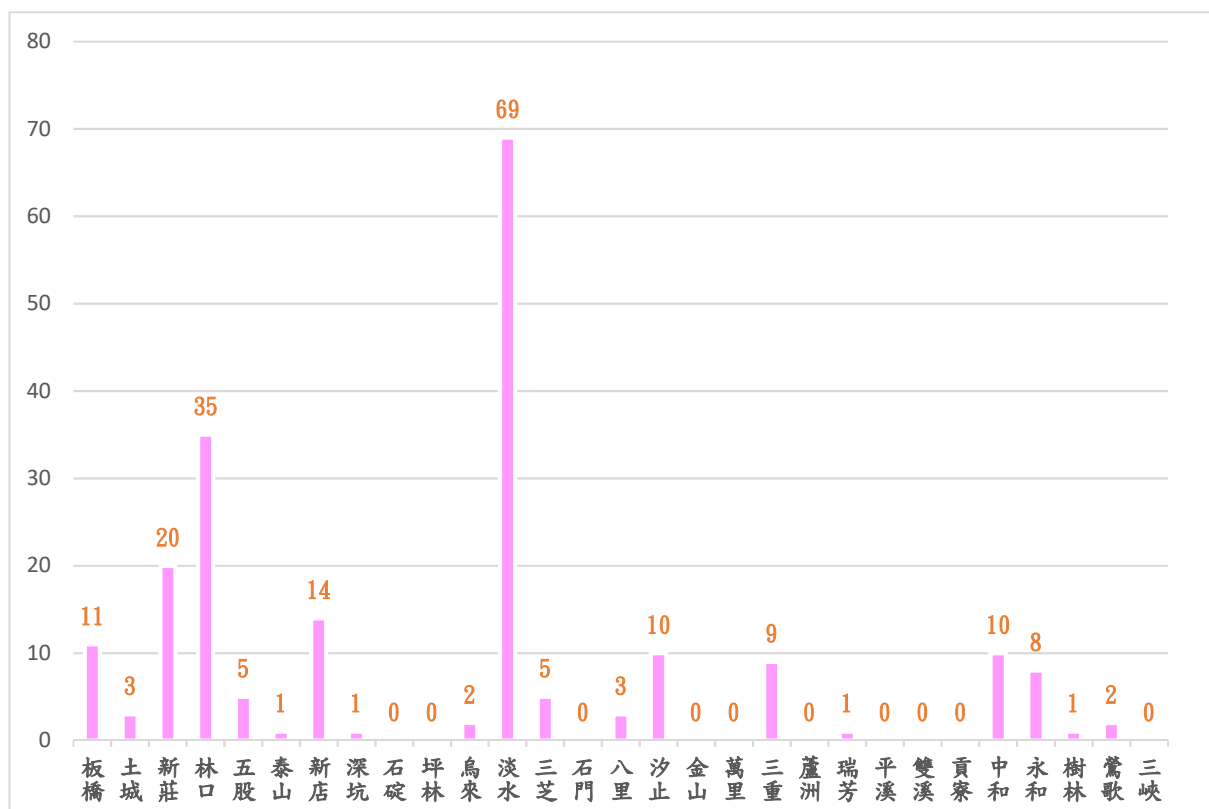
資料來源：自行統計分析

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69件占32.9%，其次為林口區有35件占16.7%，新莊區有20件占9.5%。

單位：件數



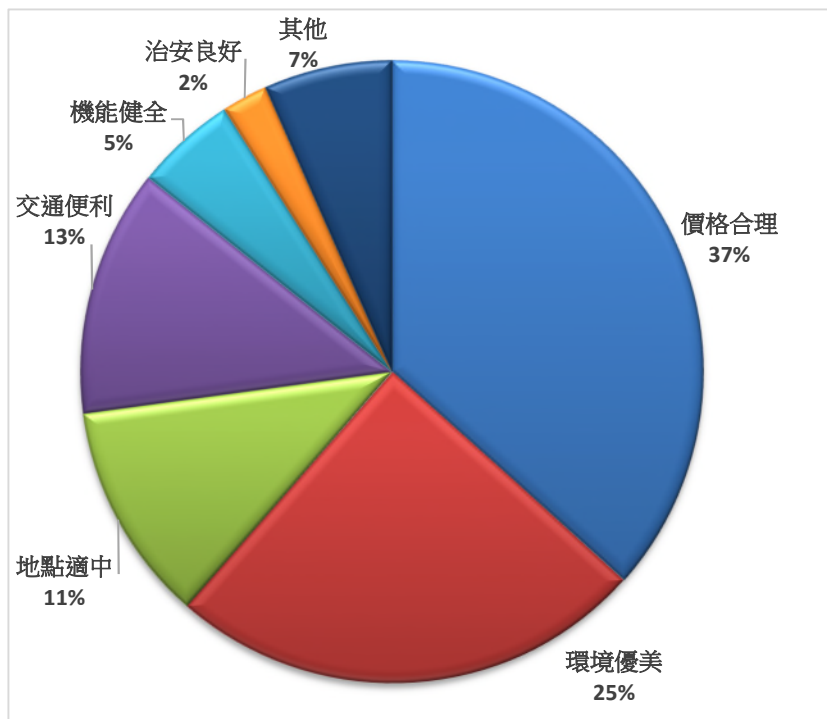
圖十二、問卷調查-取得之隸屬行政區

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%。



	選擇行政區原因
價格合理	77
環境優美	52
地點適中	24
交通便利	27
機能健全	11
治安良好	5
其他	14
合計	210

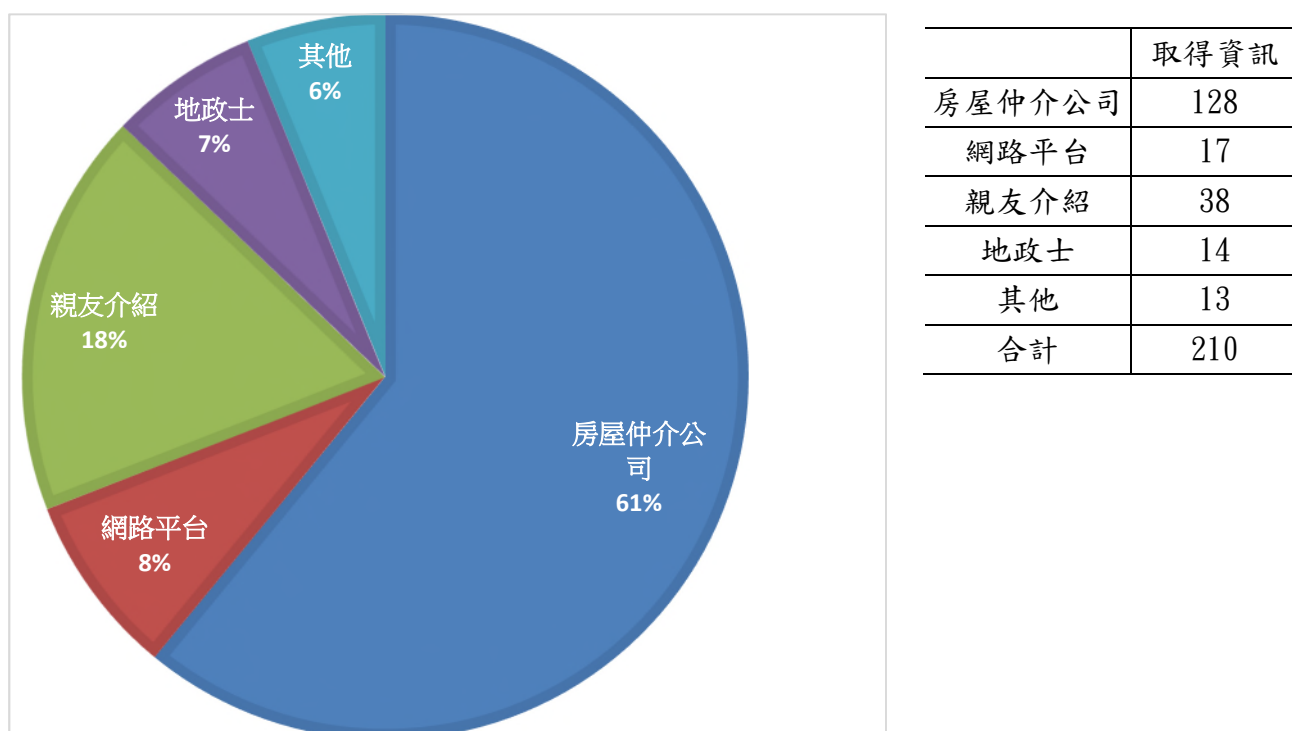
圖十三、問卷調查-選擇行政區原因

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128件占61.0%，由資訊網路得知有17件占8.1%，由親友介紹有38件占18.1%，由其他方式得知有13件占6.2%，由地政士得知資訊有14件占6.7%。



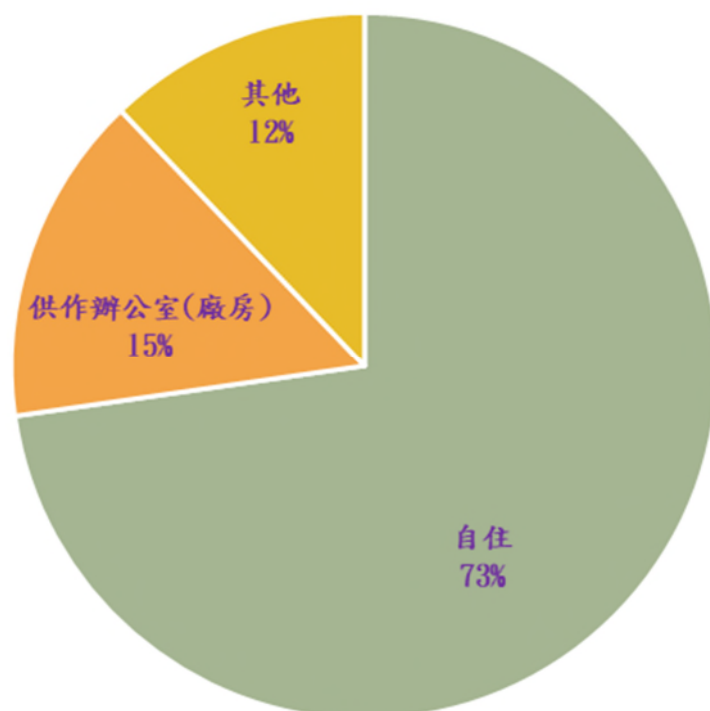
圖十四、問卷調查-資訊來源

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48件占72.7%，供辦公室(廠房)使用有10件占15.2%，其他使用方式有件占12.1%。



	移轉前狀態
自住	48
供作辦公室(廠房)	10
其他	8
合計	66

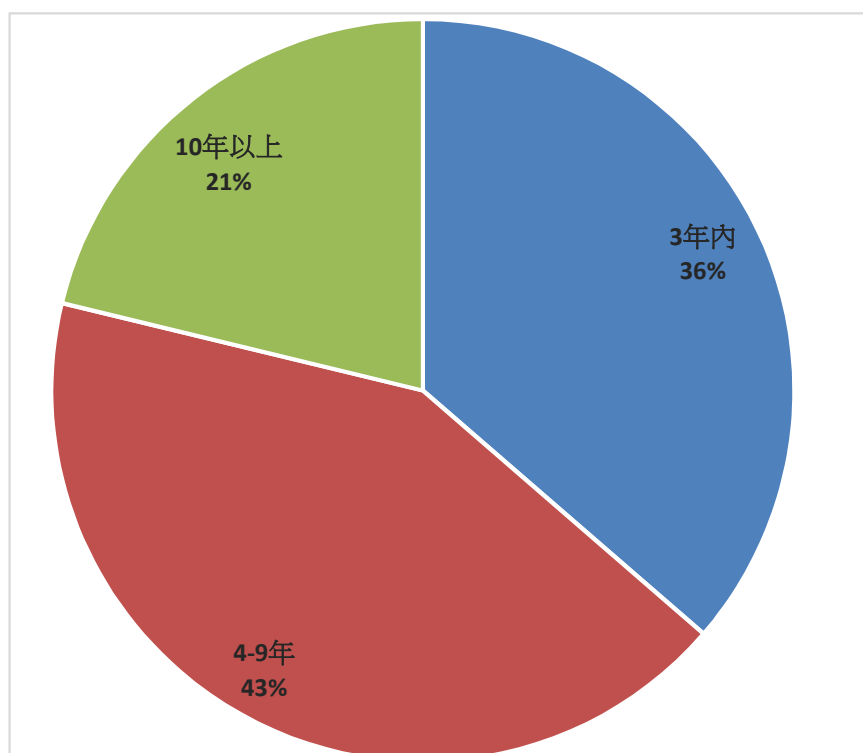
圖十五、問卷調查-移轉前狀態

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24件占36.4%，持有4-9年有28件占42.4%，持有十年以上有14件占21.2%。



	持有時間
3年內	24
4-9年	28
10年以上	14
合計	66

圖十六、問卷調查-持有時間

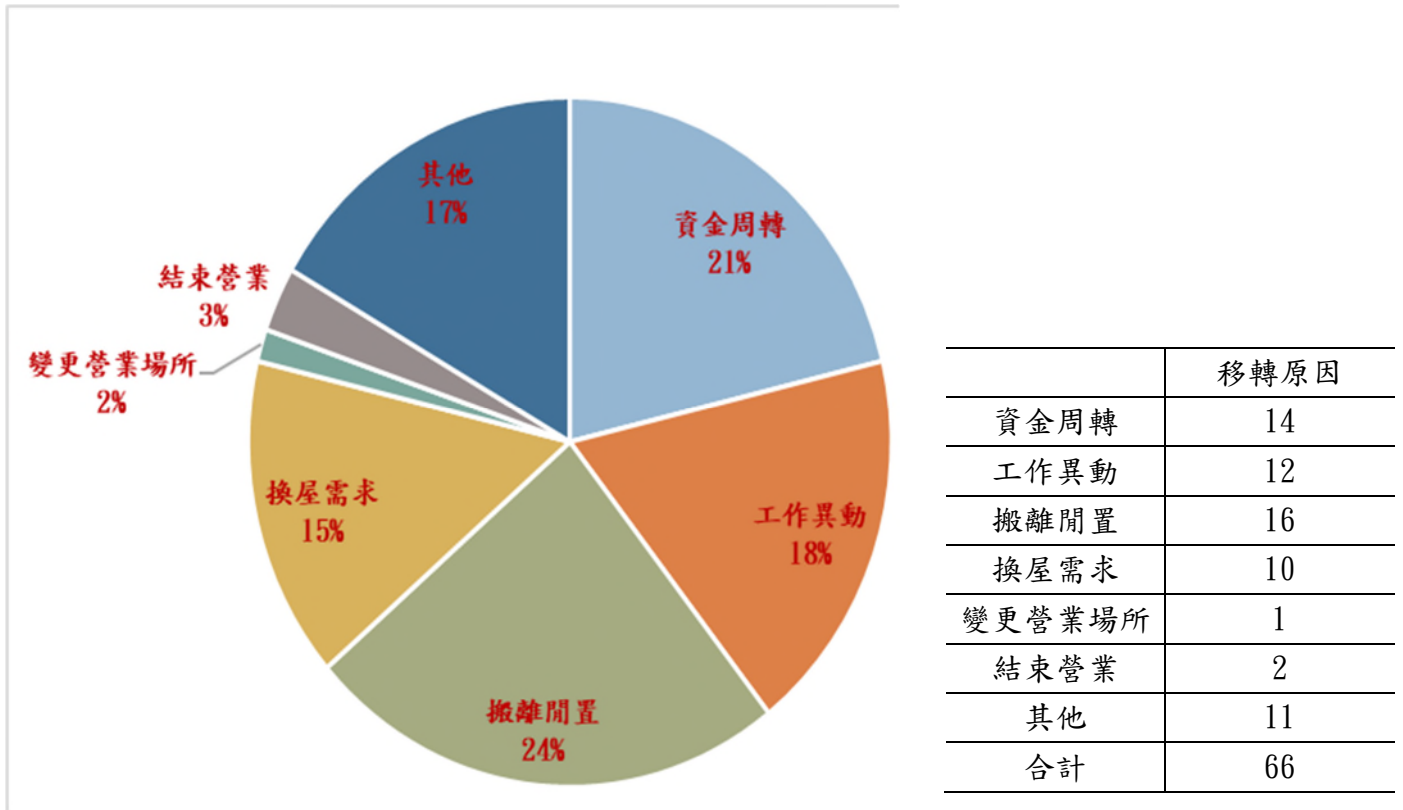
資料來源：自行統計分析

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

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搬離閒置有16件占24.2%，其次為資金周轉有14件占21.2%，工作異動有12件占18.2%，換屋

需求有10件占15%。



圖十七、問卷調查-移轉原因

資料來源：自行統計分析

肆、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。