



地籍資料優質化統計分析系統

資料統計分析情形



臺中市中興地政事務所

一、110 年度各類型比較

(一)西屯區、南屯區、北屯區外籍人士取得或移轉不動產情形

依最近新聞媒體報導，北屯區為近年來臺中房市交易幅度成量最高之地區，而本所轄區西屯區、南屯區，則為長期臺中房場市場交易量最為活絡地區。本次以西屯、南屯、北屯三轄區之統計資料，了解外籍人士置產之選擇。

1. 取得件數比較

表 1：110 年度取得件數表

取得件數	外國人	外國法人	大陸地區自然人
北屯區	31	1	2
西屯區	63	4	0
南屯區	30	4	0

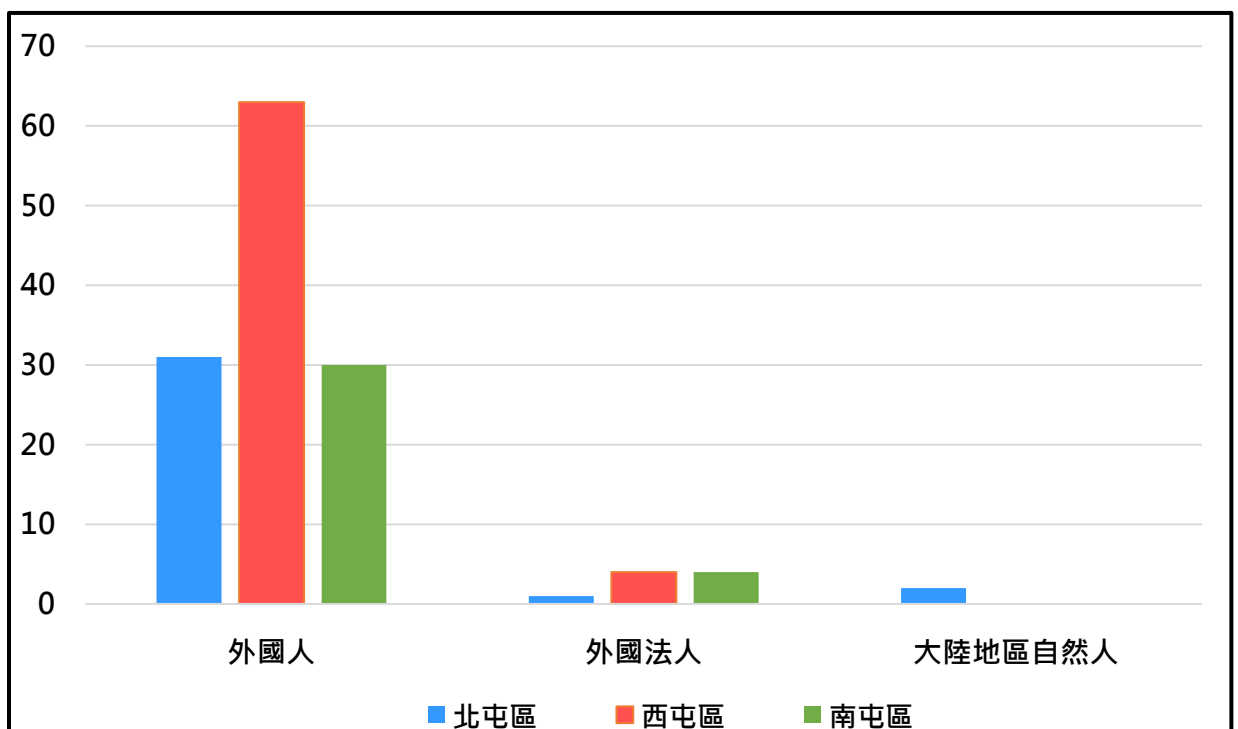


圖 1 權利人類別取得件數圖

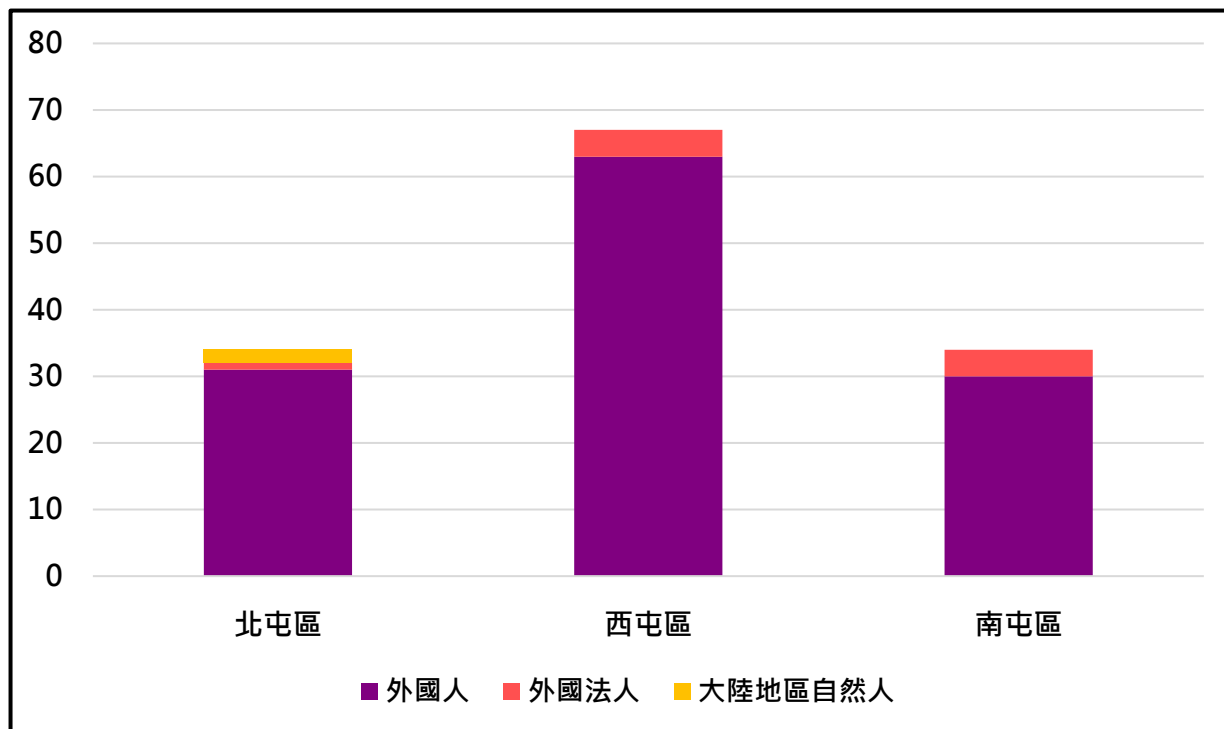


圖 2 轄區取得件數圖

■ 綜合分析：

依上述圖表顯示，可發現依權利人類別區分，三轄區皆以外國人取得件數為最多，其中西屯區外國人取得 63 件，高出其他 2 區一半以上。外國法人本年度共計 9 件，其中西屯、南屯各 4 件，北屯僅有一件，可見法人置產仍以原都會區作為優先考量。而 110 年度大陸地區自然人僅在北屯區置產，總數 2 件。而若以轄區總數計算，110 年度外籍人士取得總數，以西屯區 67 件為最大宗，南屯區、北屯區件數相同，皆為 34 件。

2. 取得筆棟數比較

表 2 取得筆棟數表

取得筆棟數	外國人	外國法人	大陸地區自然人
北屯區	61	2	2
西屯區	71	4	0
南屯區	33	13	0

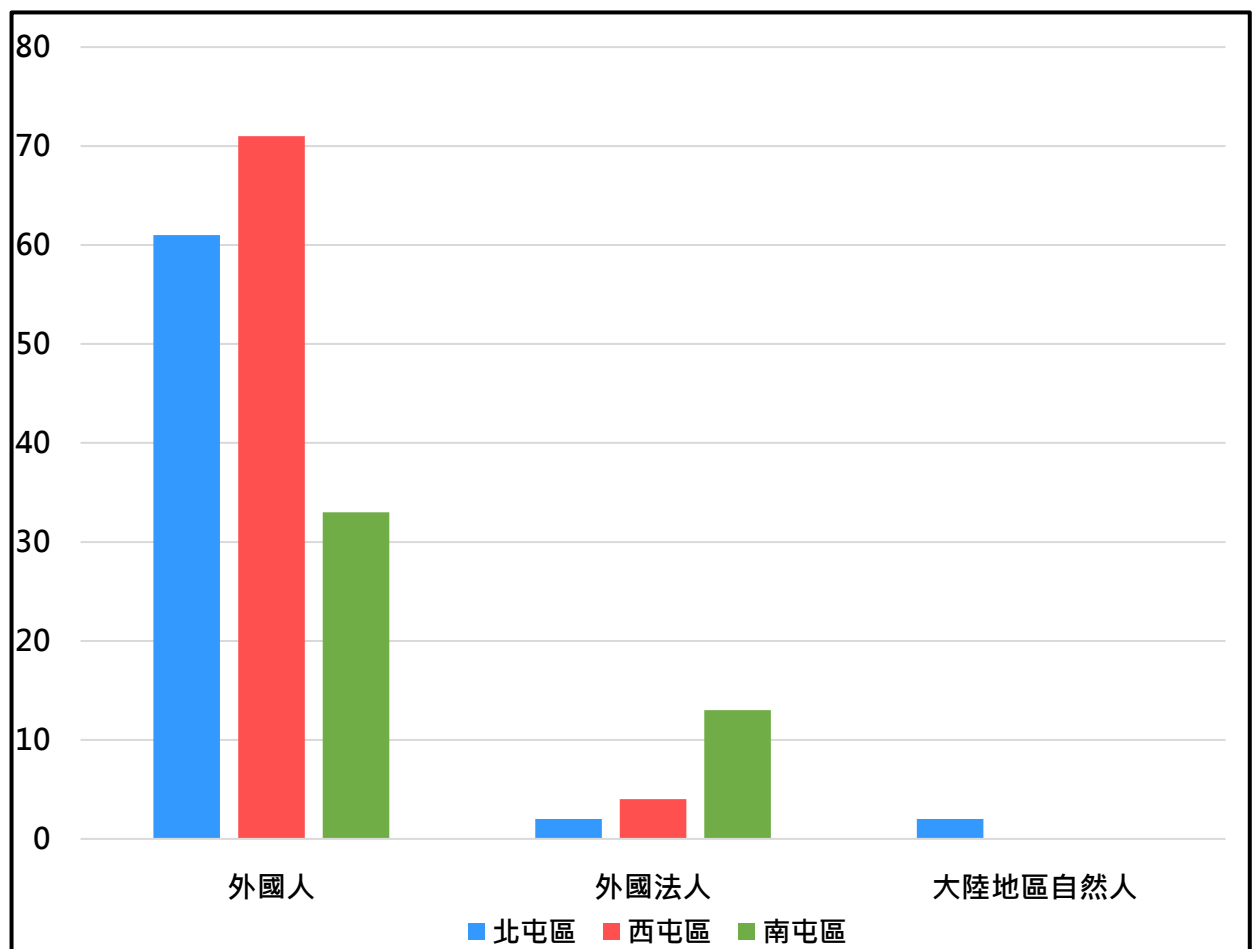


圖 3 權利人類別取得筆棟數圖

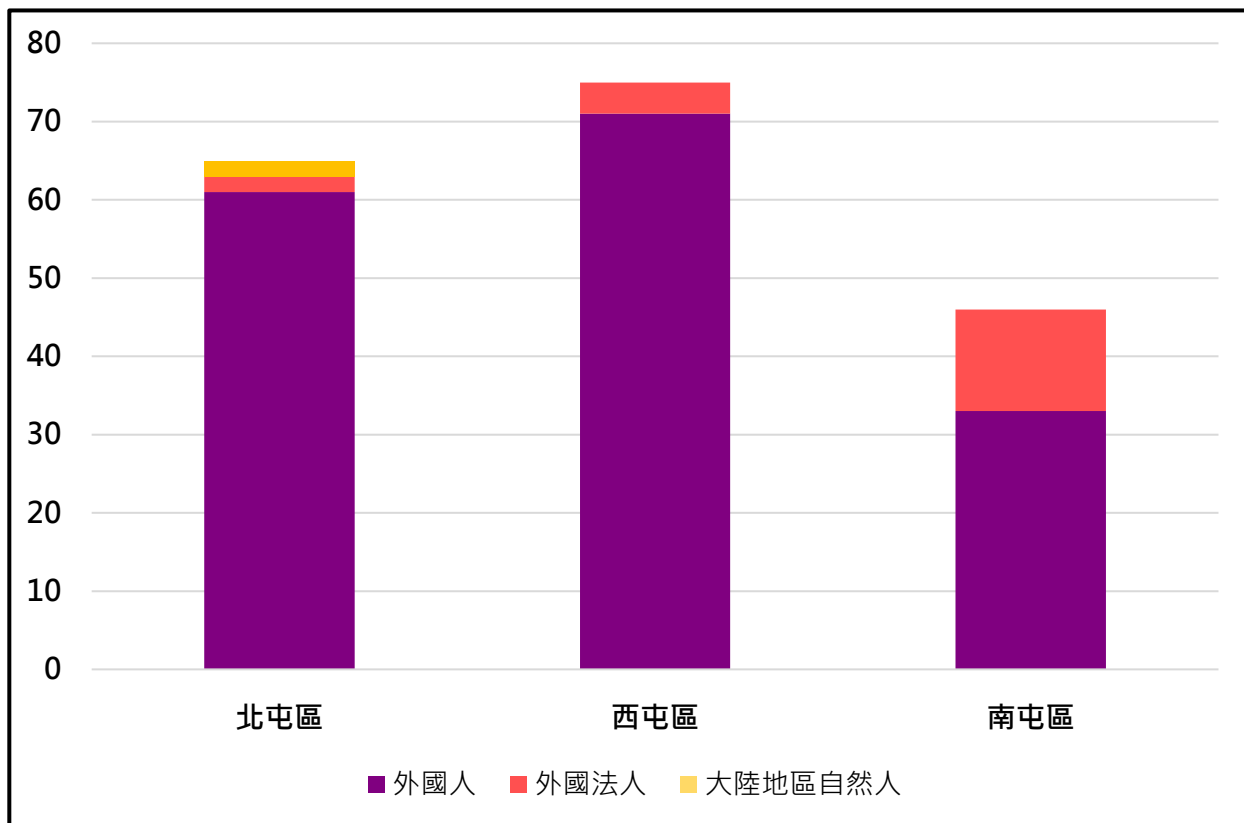


圖 4 轄區取得筆棟數圖

■ 綜合分析：

110 年度外籍人士取得筆棟數，依權利人類別區分，可發現在外國人項目下，雖仍以西屯區為多數，但與北屯區僅相差 10 筆棟，可見於北屯區置產之外國人，以多筆棟者為多數；選擇於西屯區、南屯區置產者，則以一筆棟為主。而外國法人則以南屯區 13 筆棟為最大宗，北屯區 2 筆棟最末。大陸地區自然人因西屯區、南屯區當年度無任何取得件數，故取得筆棟數資料為 0；北屯區取得件數 2 件、取得筆棟數也為 2 筆棟，可見為 2 件皆單獨取得 1 筆棟之案件。

如依轄區計算總筆棟數，可發現西屯區雖仍獨佔鰲頭，但北屯區已緊追在後，兩者相差僅差 10 筆棟，而南屯區總筆棟數 46(外國人 33、外國法人 13)，與其他兩區相差近一半，顯有明顯差距。

3. 移轉件數比較

表 3 移轉件數表

移轉件數	外國人	外國法人	大陸地區自然人
北屯區	11	1	0
西屯區	32	5	4
南屯區	12	5	0

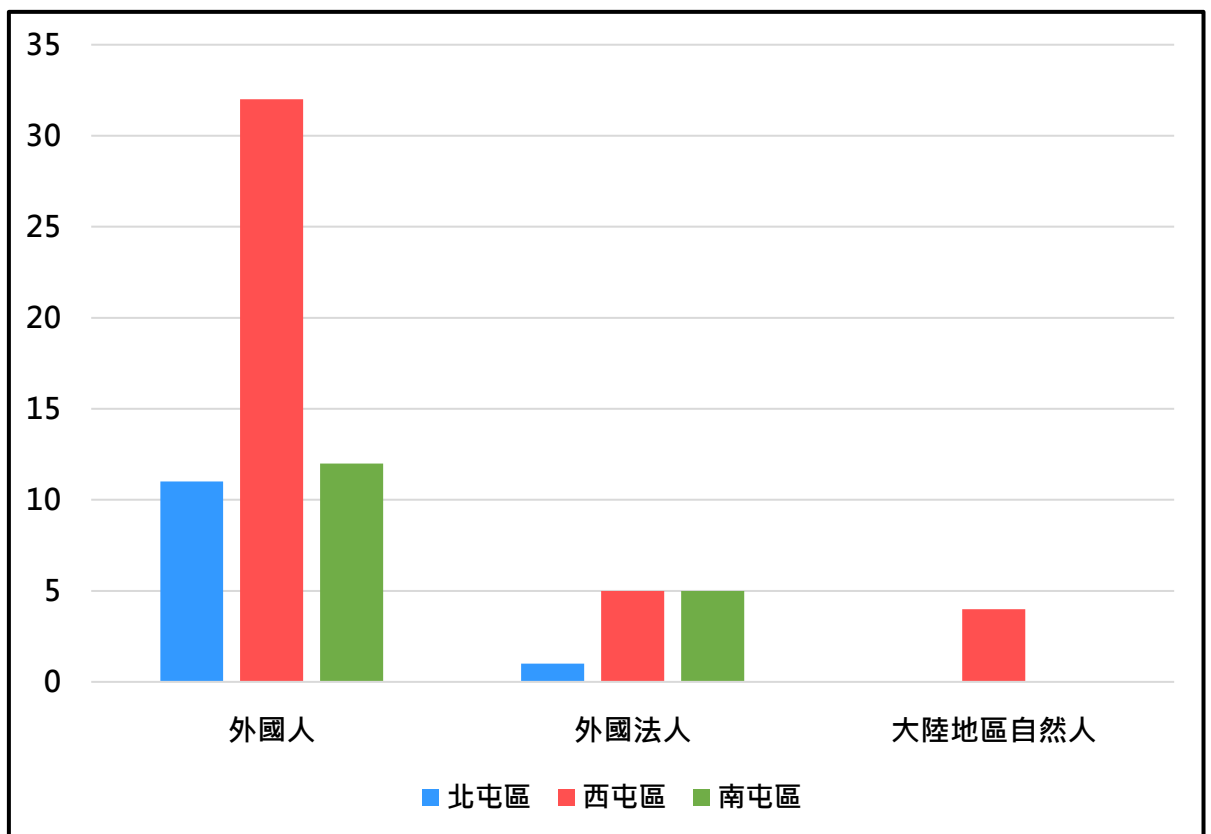


圖 5 權利人類別移轉件數圖

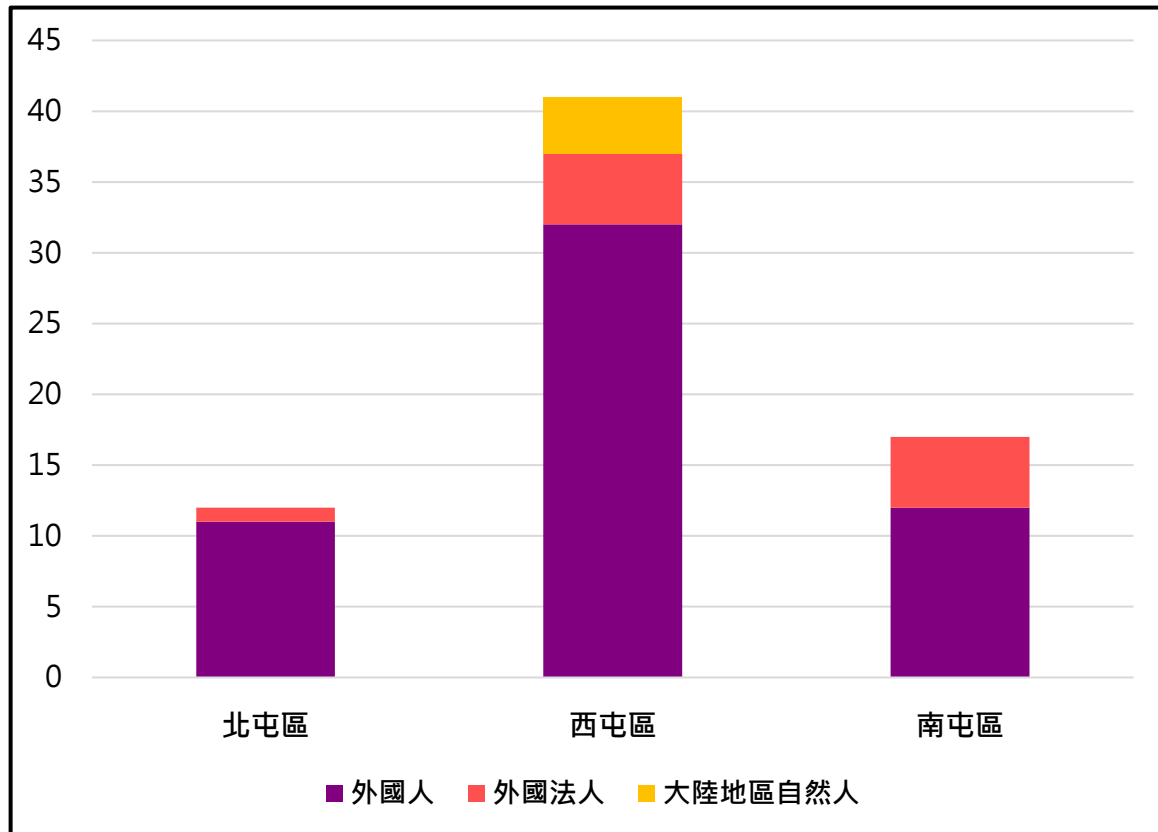


圖 6 轄區移轉件數圖

■ 綜合分析：

本年度(110年)三轄區移轉件數總計以西屯區佔最多，其中又以外國人移轉32件佔最大宗。值得注意的是，本年度大陸地區自然人僅於西屯區有移轉件數，件數4，按目前法律之規定，大陸地區人民須持有滿3年後始得移轉，如4件案件自然人皆無違反自住規定，此4件移轉案件為107年前取得之土地登記案件。

4. 移轉筆棟數比較

表 4 移轉筆棟數表

移轉筆棟數	外國人	外國法人	大陸地區自然人
北屯區	19	2	0
西屯區	41	6	5
南屯區	15	8	0

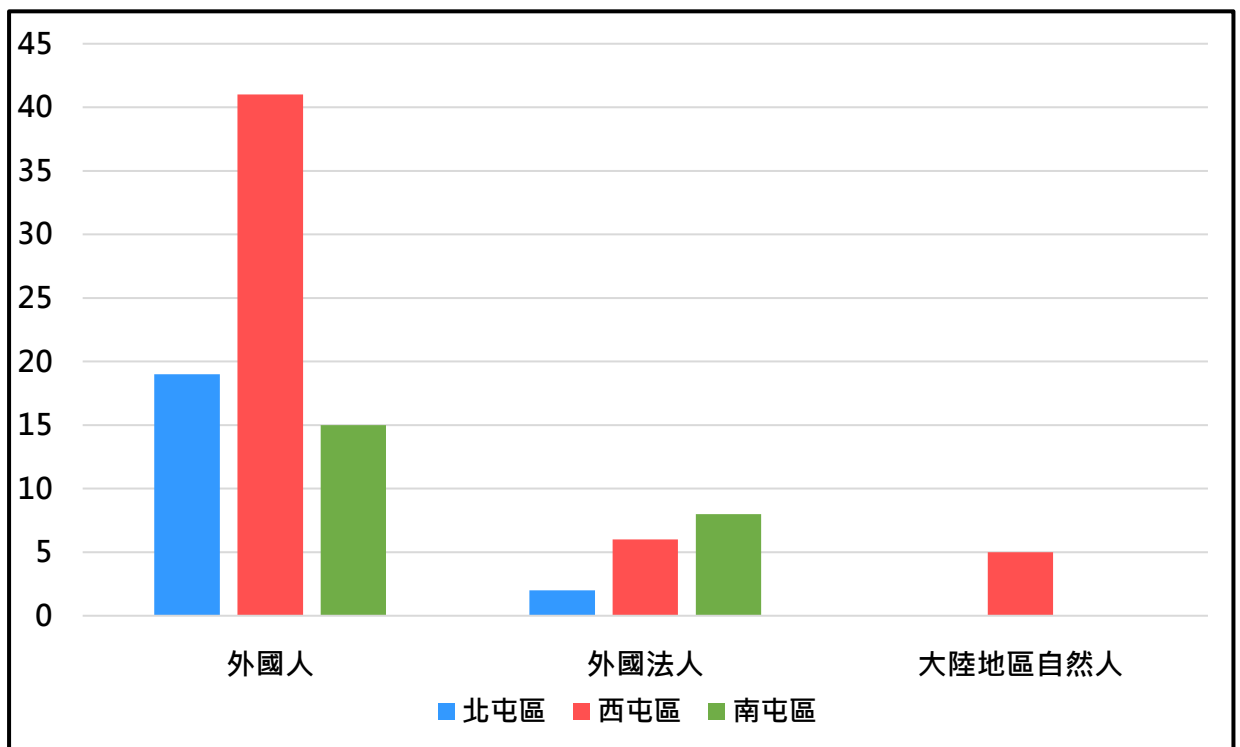


圖 7 權利人類別移轉筆棟數圖

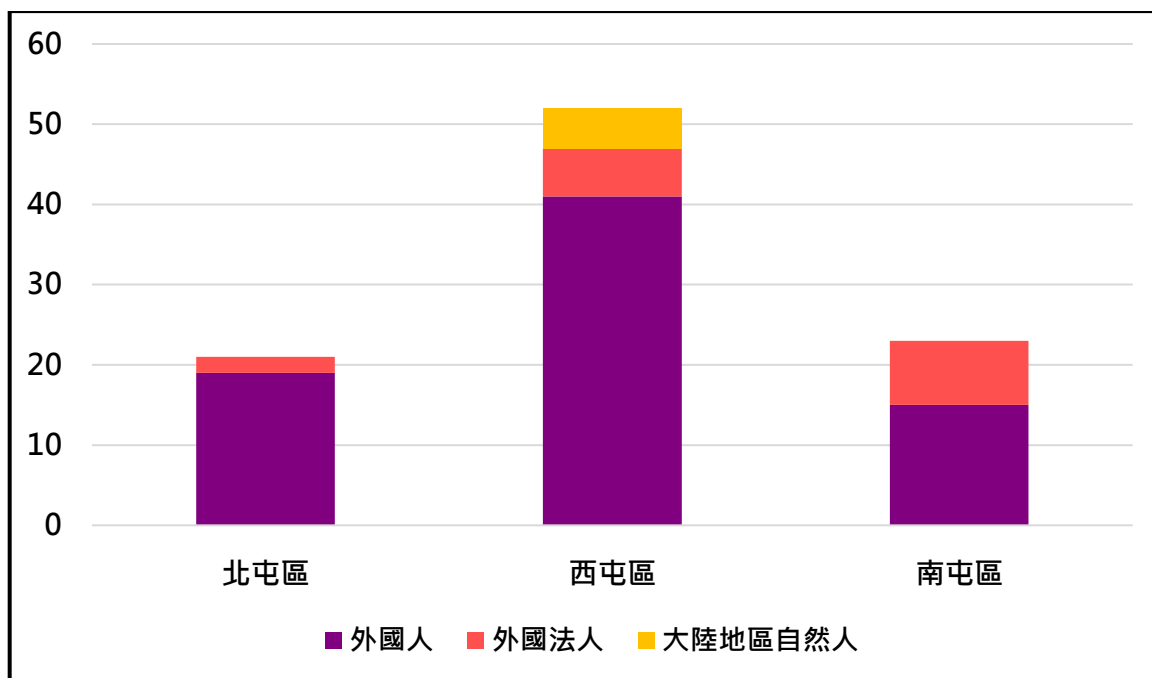


圖 8 轄區移轉筆棟數圖

■ 綜合分析：

移轉筆棟數之多寡與移轉件數量息息相關，接續前移轉件數之比較，可發現西屯區仍為最多，大陸地區自然人移轉筆棟數也僅有西屯區 5 筆棟，但外國法人移轉筆棟數，卻以南屯區 8 筆棟為最多數，西屯區 6 筆棟為次，北屯區 2 筆棟最末，如搭配移轉件數來看，可發現西屯區、南屯區移轉件數皆為 5 件，但移轉筆棟數南屯區卻比西屯區多 2 筆棟，可見南屯區單件移轉案件為多筆棟數者筆西屯區更多。而北屯區移轉件數 1 件，筆棟數為 2，相對單純許多。

(二) 110 年度臺中市各所辦理跨所登記件數

自 107 年 6 月 1 日起，臺中市已全面開放收辦臺中各所跨所土地登記業務，迄今已超過 3 年，為了解各所收辦本所案件及本所收辦各所案件情形，特以進行比較分析。

1. 本所收辦臺中各所案件數比較

表 5 中興所收辦臺中各所案件數表

110 年中興所收辦臺中市各所案件數										
所別	中山	中正	豐原	大甲	清水	東勢	雅潭	大里	太平	龍井
件數	5,156	7,391	901	237	1,742	210	1,527	3,292	1,609	1,193

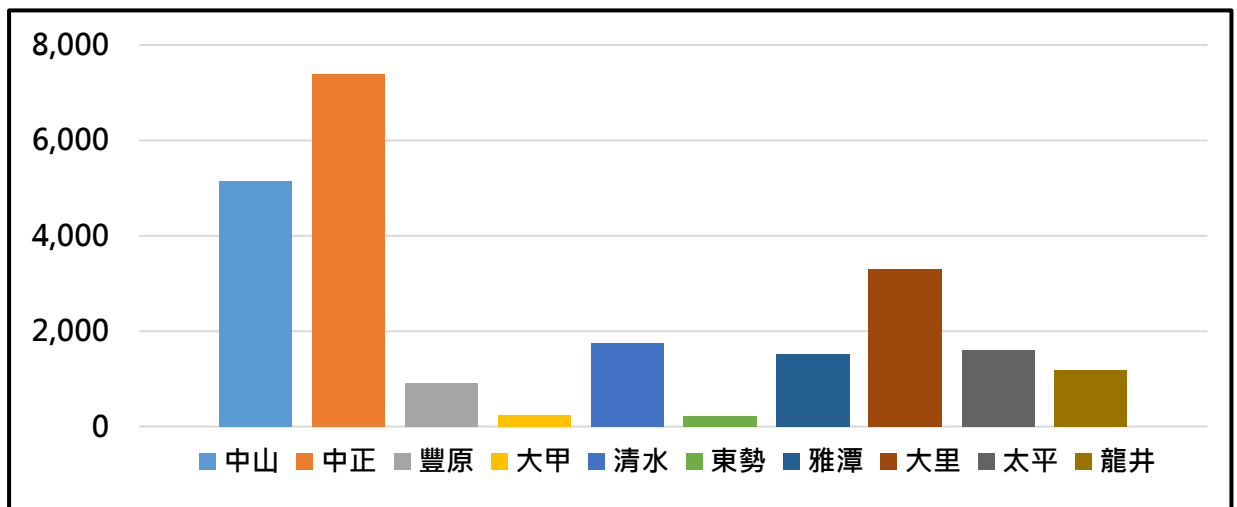


圖 9 中興所收辦臺中各所案件數圖

■ 綜合分析：

本所收辦臺中市各所之案件統計，以距離本所最近之中正所、中山所、大里所為最多，分別 7,391、5,156、3,292 件，三所合計件數超過 15,000 件。值得注意的是，本所收辦清水所案件 1,742 件，位居第 4，然清水所為海線地所，距本所距離遙遠，件數高於其它地所，原因可能為民眾或地政士居住地、辦公場所位於市區，僅為辦理之土地建物位於清水所轄區，故為節省交通成本，選擇於本所辦理收辦案件。

2.臺中各所收辦本所案件數比較

表 6 臺中各所收辦中興所案件數表

110 年臺中市各所收辦中興所案件數										
所別	中山	中正	豐原	大甲	清水	東勢	雅潭	大里	太平	龍井
件數	8,128	6,001	374	120	360	52	1,074	1,088	1,245	357

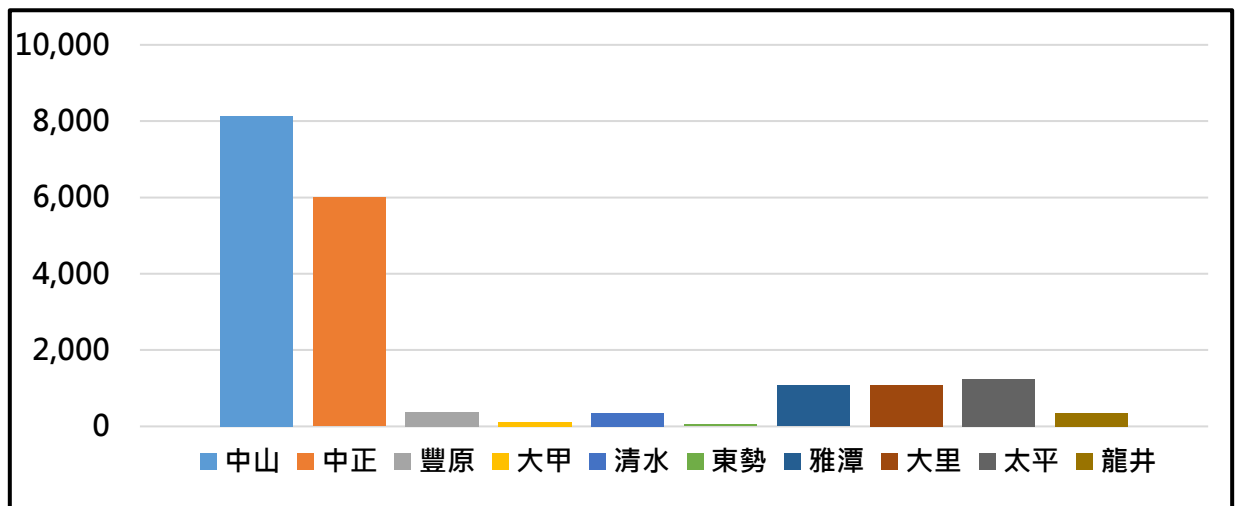


圖 10 臺中各所收辦中興所案件數圖

■ 綜合分析：

110 年度臺中市各所收辦本所案件，以中山所、中正所、太平所最多，分別為 8,128、6,001、1,245 件，東勢所 52 所為最少。與本所收辦各所交叉比對，可發現原臺中市之中山、中正、中興所關係最為緊密，而大里所、太平所因位置距市區靠近，故收辦件數也都破千件以上。

(三) 跨縣市收辦土地登記案件

109 年起，內政部已陸續開放跨縣市收辦土地案件，目前已開放 10 種登記案件類型適用，節省民眾交通往返時間。本次依 110 年全年度各縣市收辦跨縣市案件比較，了解各縣市民眾申辦之實際情形。

1. 110 年跨縣市收辦臺中市案件比較

表 7 110 年跨縣市收辦臺中市案件表

110 年跨縣市收辦臺中市案件數										
縣市	新北市	臺北市	桃園市	臺南市	高雄市	宜蘭縣	新竹縣	苗栗縣	彰化縣	南投縣
件數	1,746	2,877	599	272	385	48	175	195	846	502
縣市	雲林縣	嘉義縣	屏東縣	臺東縣	花蓮縣	澎湖縣	基隆市	新竹市	嘉義市	金門縣
件數	239	69	34	28	26	9	24	268	134	7

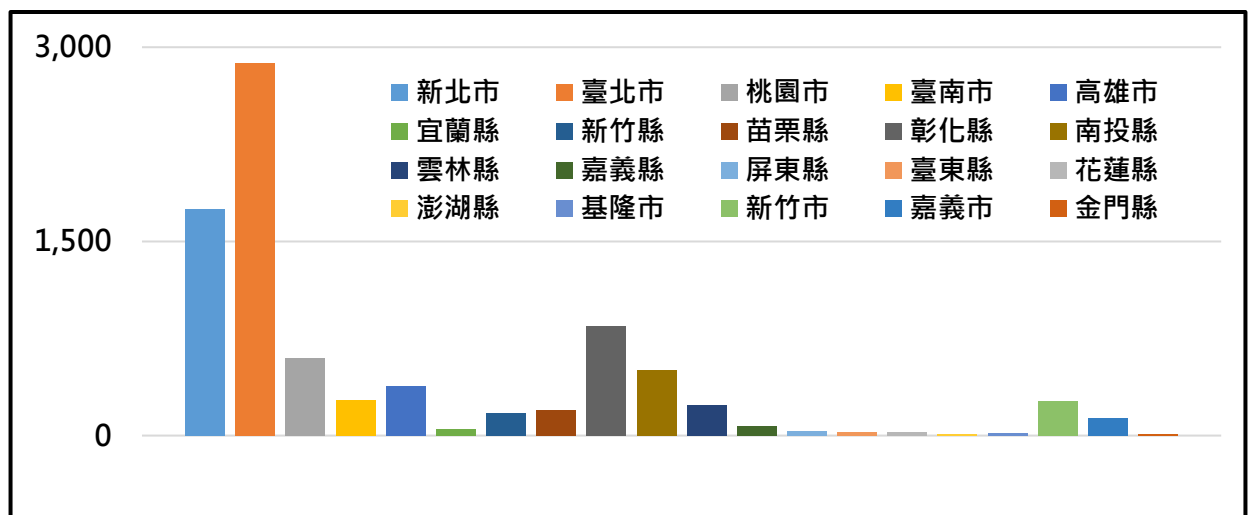


圖 11 110 年跨縣市收辦臺中市案件圖

■ 綜合分析：

跨縣市收辦臺中市之案件，以臺北市、新北市、彰化縣為最多，其中臺北市 2,877 件高居之冠，新北市 1,746 件為次，歸納原因可能為雙北為全臺金融重區，而跨縣市收辦案件已開放辦理銀行之設定、塗銷案件，故民眾得直接於該區辦理案件；而彰化縣則為鄰近臺中市，故收辦臺中市案量也較多之縣市。

2. 110 年臺中市收辦跨縣市案件比較

表 8 110 年臺中市收辦跨縣市案件表

110 年臺中市收辦跨縣市案件數										
縣市	新北市	臺北市	桃園市	臺南市	高雄市	宜蘭縣	新竹縣	苗栗縣	彰化縣	南投縣
件數	706	577	746	701	698	52	287	813	2,283	1,407
縣市	雲林縣	嘉義縣	屏東縣	臺東縣	花蓮縣	澎湖縣	基隆市	新竹市	嘉義市	金門縣
件數	498	200	145	60	68	20	31	216	148	23

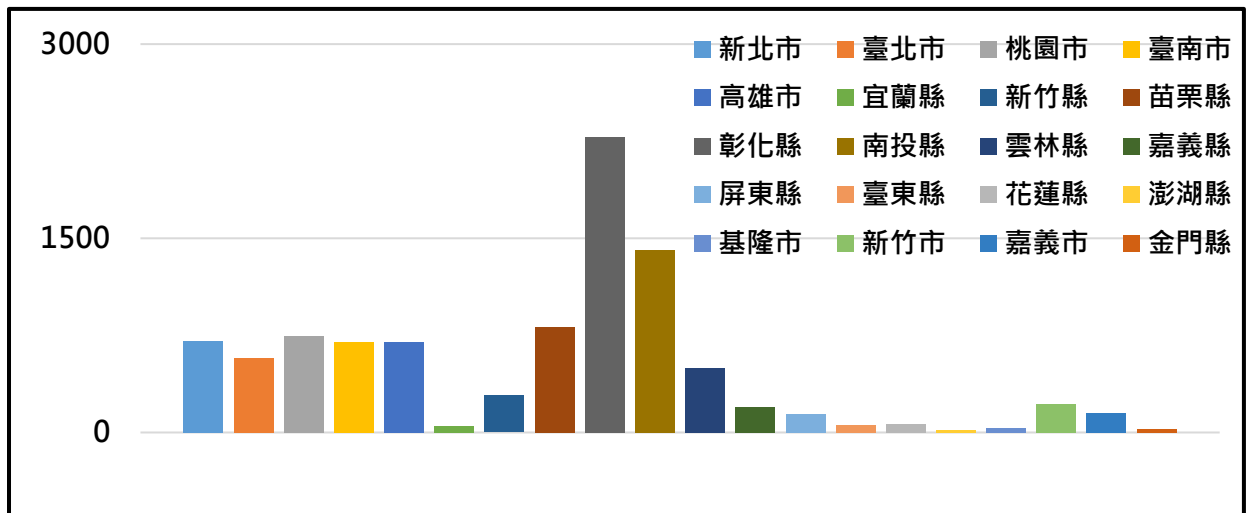


圖 12 110 年臺中市收辦跨縣市案件圖

■ 綜合分析：

依上述圖表顯示，可見臺中市收辦最多之三縣市，皆為鄰近臺中市之縣市，彰化縣、南投縣、苗栗縣，又以彰化縣 2,283 件高居之冠。而雙北雖收辦本市最多案件，但本市收辦雙北案件數卻皆未突破千件，可見臺中市非屬雙北轄區替代送件縣市，但雙北卻為臺中轄區替代送件縣市之首選。

(四) 110 年六都辦理外籍人士案件

近年媒體經常性報導，臺北市居民因高房價，不斷移出臺北市，改至鄰近之新北市、桃園市定居之消息。同時，臺中市、臺南市、高雄市，也因交通運輸持續進步、科學園區不斷擴大，至移入人口逐漸增加。本次依 110 年度全年件數比較，分析外籍人士於六都中土地、建物持有之情形。

1. 持有土地-外國人

表 9 外國人持有土地筆數表

110 年六都外國人持有土地筆數						
	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
筆數	5,865	9,545	7,193	2,969	6,084	2,773

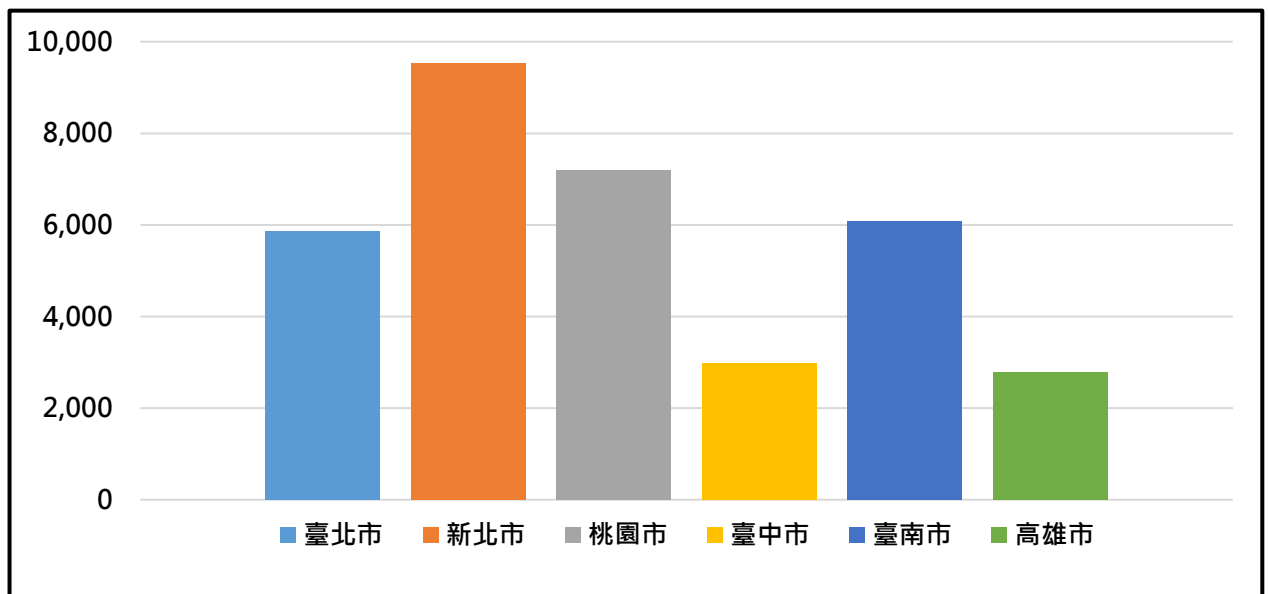


圖 13 外國人持有土地筆數圖

■ 綜合分析：

至 110 年底為止，外國人持有土地以新北市 9,545 筆位居之冠，其次為桃園市 7,193 筆，臺南市第三 6,084 筆。臺北市未居前三名次，令人意外，而高雄市竟為六都最末，更讓人吃驚，但也可見外國人持有土地，非以傳統都會區為必要，而為綜合考量後決定置產。

2.持有土地-外國法人

表 10 外國法人持有土地筆數表

110 年六都外國法人持有土地筆數						
	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
筆數	818	407	92	266	92	162

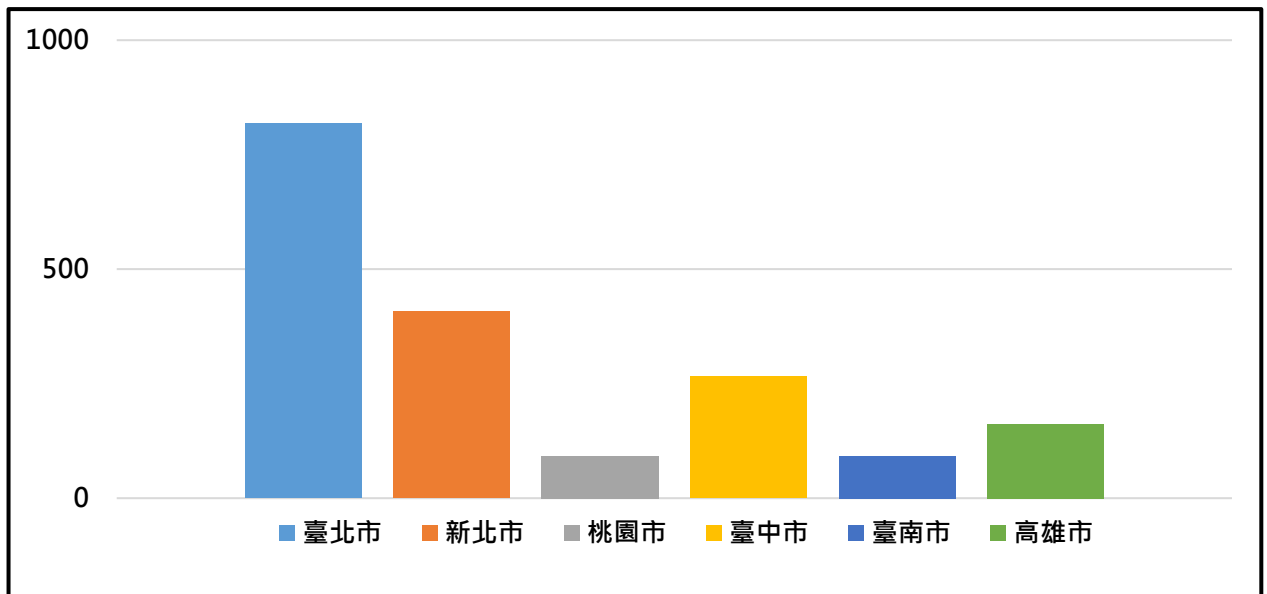


圖 14 外國法人持有土地筆數圖

■ 綜合分析：

由上述圖表顯示，外國法人置產以臺北市 818 筆高居第一，新北市 407 筆名列第二，最末則為桃園市、臺南市 92 筆。臺北市及新北市為外國人置產的主力區域，佔六都總數超過 6 成。分析可能原因，雙北雖然不動產價格相較中南部高出許多，但為政治、經濟重鎮，價格變動幅度相對穩定，保值也保本，此外租客需求度也較高，因此成為外國法人置產之首選。

3. 持有土地-大陸地區自然人

表 11 大陸地區自然人持有土地筆數表

110 年六都大陸地區自然人持有土地筆數						
	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
筆數	53	197	107	198	31	150

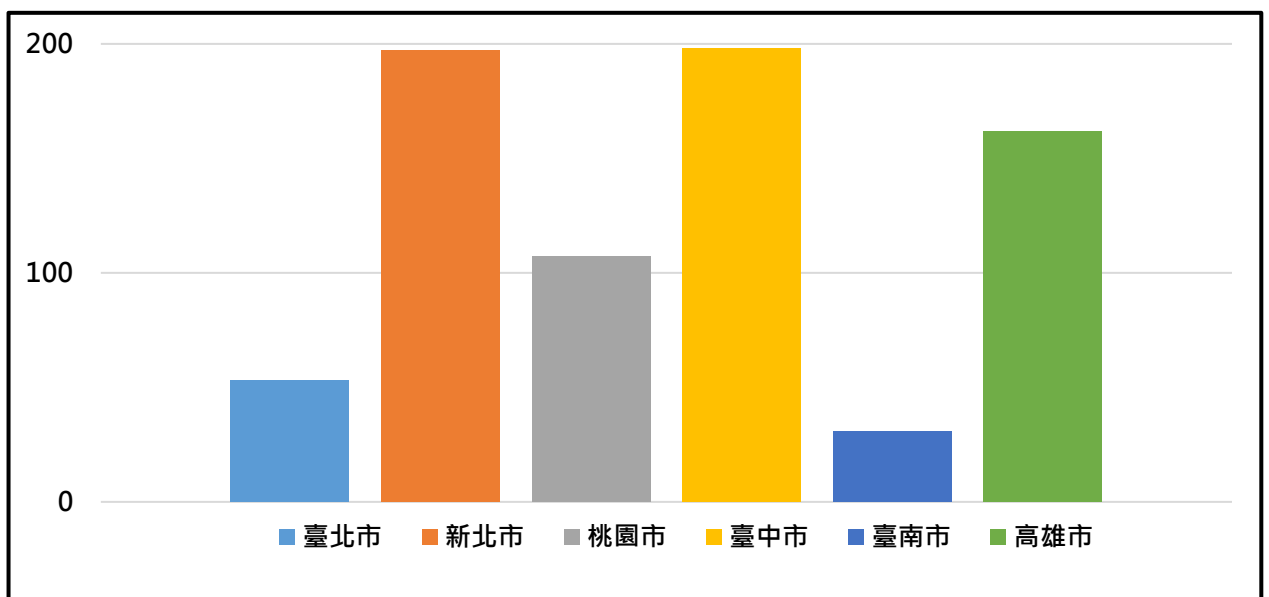


圖 15 大陸地區自然人持有土地筆數圖

■ 綜合分析：

以現今法規之規定，大陸地區自然人取得不動產，每人限一戶，且僅得自住，不得出租或非供住宅使用，可見大陸地區自然人持有土地者，為剛性需求，而從上述圖表顯示，可見臺中市、新北市為大陸地區自然人首選自住之城市。

4. 持有土地-大陸地區法人

表 12 大陸地區法人持有土地筆數表

110 年六都大陸地區法人持有土地筆數						
	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
筆數	12	0	0	0	0	8

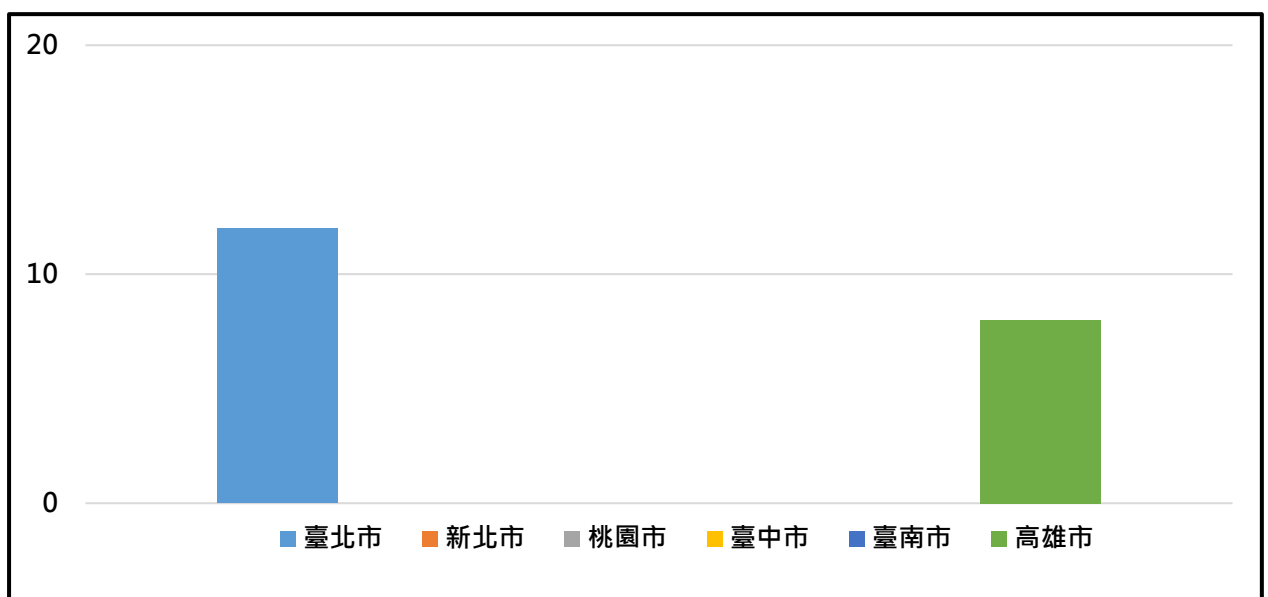


圖 16 大陸地區法人持有土地筆數圖

■ 綜合分析：

依地籍資料優質化統計分析系統中顯示，目前大陸地區法人僅於臺北市、高雄市設有不動產，分別為 12 筆及 8 筆，然經臺中市地籍資料庫資料查詢，大陸地區法人於臺中市確實持有土地，但地籍資料優質化統計分析系統卻未顯現，經查為大陸地區法人於臺中市持有之土地，係陸資持股超過百分之 30 之公司，雖歸類於陸資公司，但地政系統人檔分類為本國私法人，故地籍資料優質化統計分析系統未能判斷。按此情形，六都皆有可能類此情示，可繼續留意觀察。

5. 持有建物-外國人

表 13 外國人持有建物棟數表

110 年六都外國人持有建物棟數						
	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
筆數	3,524	2,987	1,092	1,309	465	997

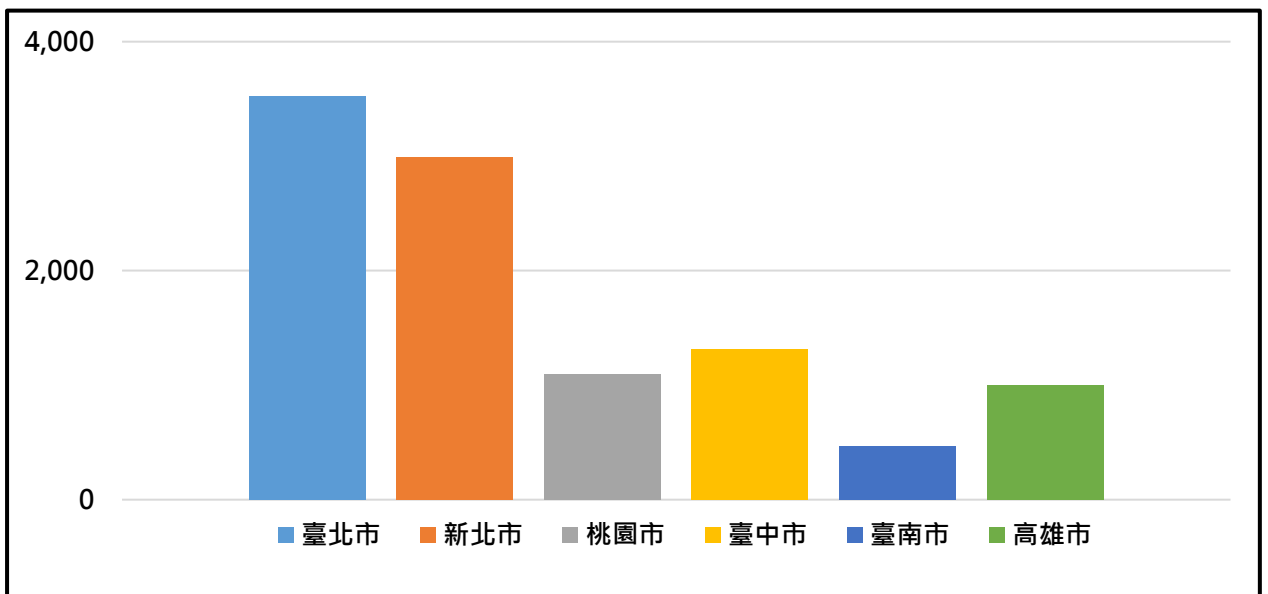


圖 17 外國人持有建物棟數圖

■ 綜合分析：

外國人持有建物截至 110 年，仍以首都臺北市 3,524 棟為最多，臺南市 465 棟最末，且經由上述圖表，可發現外國人持有建物，多以北部為主，北部 3 城市皆突破千棟，而 2 南部城市，持有卻皆不足千棟，南北差距甚大。

6.持有建物-外國法人

表 14 外國法人持有建物表

110 年六都外國法人持有建物棟數						
	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
筆數	892	292	67	267	72	122

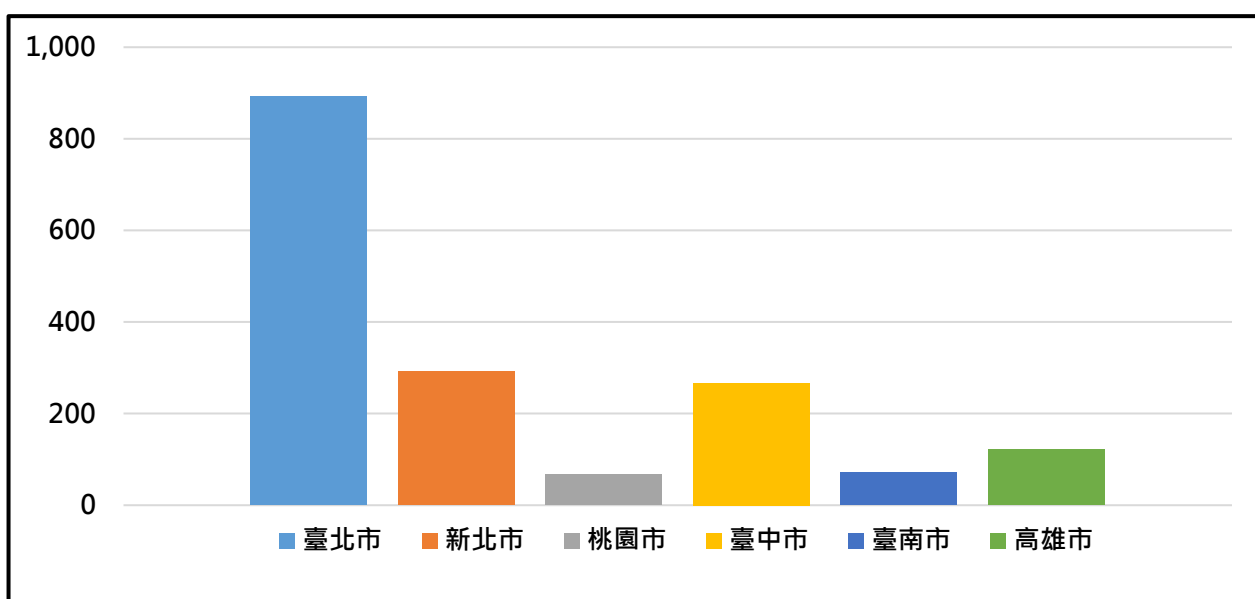


圖 18 外國法人持有建物圖

■ 綜合分析：

截至 110 年外國法人持有建物，以臺北市 892 件高居第一，桃園市 67 件最後，其餘縣市雖差距臺北市甚遠，但棟數皆超過百件，其中新北市、臺中市棟數不相上下，僅相差 25 棟，位居六都中第二、第三名次。

7. 持有建物-大陸地區自然人

表 15 大陸地區自然人持有建物棟數表

110 年六都大陸地區自然人持有建物棟數						
	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
筆數	41	135	59	99	14	87

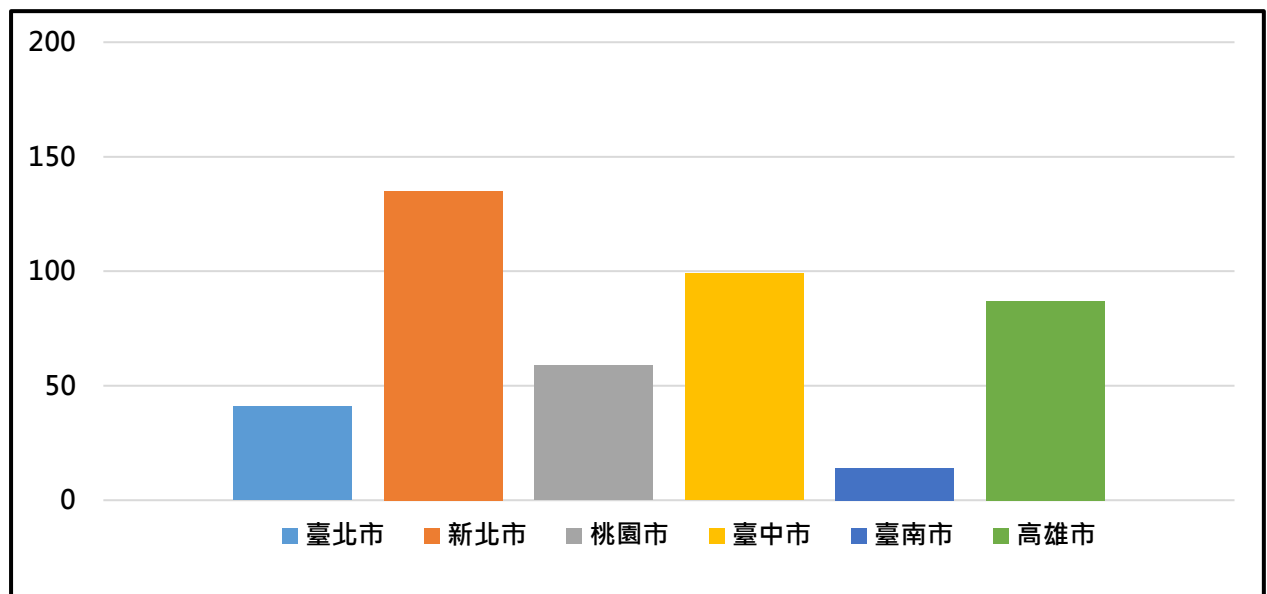


圖 19 大陸地區自然人持有建物棟數圖

■ 綜合分析：

以上列圖表分析，可發現六都目前大陸地區自然人持有建物多寡，依序為新北市、臺中市、高雄市、桃園市、臺北市、臺南市，最高棟數與最低棟數相差接近 10 倍之多，居冠之新北市可說為大陸地區自然人公認之最適宜居城市，原因可能為新北市近臺北市，基礎設施完善，房價卻遠低於臺北市，成為大陸地區自然人自住首選。

8. 持有建物-大陸地區法人

表 16 大陸地區法人持有建物表

110 年六都大陸地區法人持有建物棟數						
	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
筆數	31	0	0	0	0	7

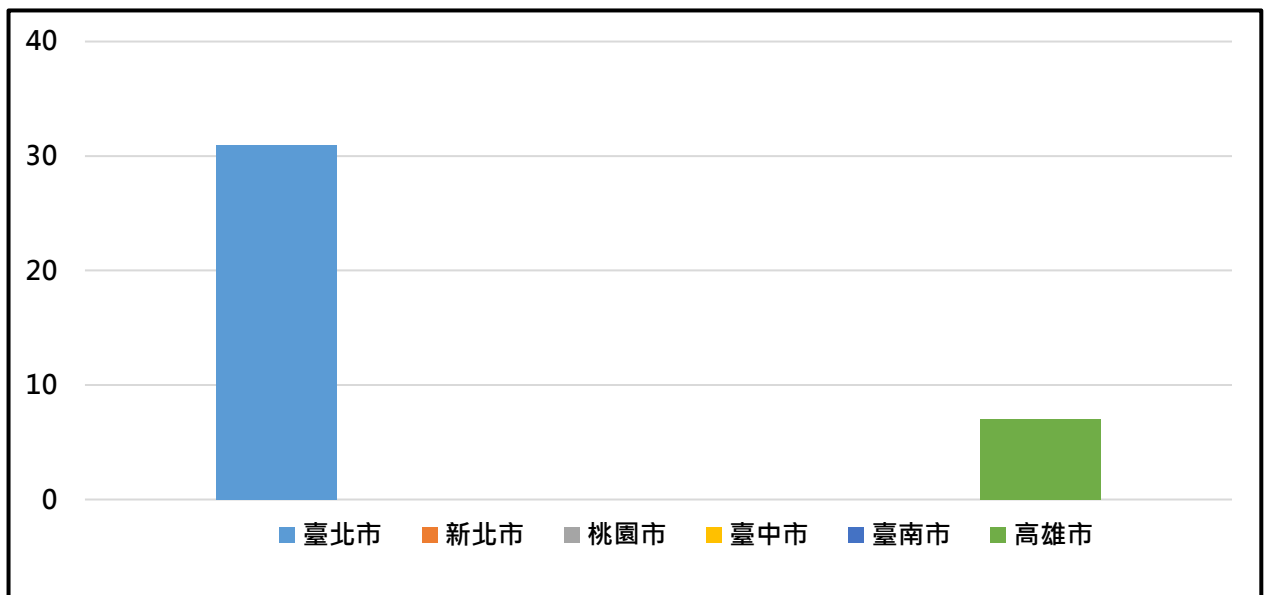


圖 20 大陸地區法人持有建物圖

■ 綜合分析：

依地籍資料優質化統計分析系統中顯示，大陸地區法人目前僅於臺北市及高雄市持有建物，其餘四都皆尚無有持有情形，然經臺中市地籍資料庫資料查詢，大陸地區法人於臺中市確實持有建物，但地籍資料優質化統計分析系統卻未顯現，經查為大陸地區法人於臺中市持有之建物，係陸資持股超過百分之 30 之公司，雖歸類於陸資公司，但地政系統人檔分類為本國私法人，故地籍資料優質化統計分析系統未能判斷。又受限法條限制，大陸地區人民持有本國房地產本就不容易，況為大陸地區法人，審查更為嚴謹，故新北市、桃園市、臺南市雖尚無數據資料，但卻無法確認係法人無考慮投資置產，或為已提出申請但仍在審查之中，應予以更多文獻資料後再行判斷按此情形，六都皆有可能類此情示，可繼續留意觀察。