

# 內政統計通報

105年第5週

內政部統計處

105年1月30日

## 104年建築物買賣登記概況

◎104年建物所有權第一次登記（大多為新成屋）計12萬7千棟，建物總面積3,556萬平方公尺，分別較上年增加9.8%及6.1%。棟數增幅以連江縣增加123.5%最多，新竹市增加52.7%次多，苗栗縣增加40.8%居第三；減幅以臺東縣減少27.8%最多，新北市減少13.7%次多，嘉義市減少8.9%居第三。

◎104年建物所有權移轉登記計44萬1千棟，較103年減少3.8%，主要係買賣件數之減少；按項目別分以買賣登記29萬4千棟占66.8%最多，贈與登記5萬6千棟占12.7%次之，繼承登記5萬棟占11.4%居第三。

◎同期建物買賣登記共29萬4千棟，較103年減少2萬6千棟（減少8.2%）。建物買賣自98年下半年起回溫，100年6月起受奢侈稅實施影響致交易量縮；102年因實施不動產交易透明化政策及奢侈稅2年持有期限屆滿，建物交易逐漸熱絡。103年則因房屋稅條例修訂及房地合一稅預期效應，買賣棟數驟降，104年因為房屋稅適用新稅率，更創90年以來新低。

◎同期建物買賣登記棟數仍集中在6個直轄市，合計占買賣總棟數7成5，其中以新北市5萬1千棟占17.5%最多，臺中市4萬4千棟占15.0%次之，桃園市3萬9千棟占13.2%居第三。與上年比較，6個直轄市除了臺南市較上年增加2.6%，其餘皆呈減少現象，並以新北市、桃園市之減幅14.9%、11.1%為最大及次之。

一、建物所有權第一次登記：係指尚未辦理產權登記之新建或舊有合法建物，所有權人為確保其權屬，第一次向地政機關申辦之所有權登記。104年建物所有權第一次登記計12萬7,222棟、面積3,556萬平方公尺，分別較103年增加9.80%及6.05%；第一次登記棟數自94年起逐年增加，96年起始呈減少趨勢，近6年則呈現緩升現象。

（一）按縣市別分：建物棟數以桃園市2萬50棟占15.76%最多，臺中市1萬8,255棟占14.35%次之，新北市1萬7,020棟占13.38%居第三，3市合占總棟數之43.49%；建物面積以臺中市513萬平方公尺占14.42%最多，桃園市495萬平方公尺占13.91%次多，新北市384萬平方公尺占10.80%居第三。

（二）與103年比較：棟數增幅以連江縣增加123.53%最多，新竹市增加52.68%次多，苗栗縣增加40.76%居第三，棟數減幅以臺東縣減少27.75%最多，新北市減少13.75%次多，嘉義市減少8.86%居第三。

二、建物所有權移轉登記：係指建物所有權第一次登記後辦理之買賣、拍賣、繼承、贈與、夫妻贈與、交換、共有物分割、徵收、信託、法院判決、調解及和解、其他登記等所有權移轉登記。104年建物所有權移轉登記計44萬689棟、面積6,047萬平方公尺，分別較103年減少3.76%及增加4.45%；移轉登記棟數按項目別分以買賣登記29萬4,250棟占66.77%最多，贈與登記5萬5,879棟占12.68%次之，繼承登記5萬60棟占11.36%居第三。茲以建

物買賣登記情形分析如下：

104年建物所有權買賣登記計29萬4,250棟、面積3,564萬平方公尺，分別較103年減少8.22%及4.67%；建物買賣棟數於95年逐年增加至一波高峰後，96年起轉為遞減，98年及99年又見回升，惟100年第2季起，政府為遏阻投機客炒作房價，於100年6月1日起實施「特種貨物及勞務稅條例」（又稱奢侈稅），致100年起買賣棟數即見減少；另本部於101年8月1日實施不動產成交案件實際資訊登錄制度，落實不動產交易透明化政策，且奢侈稅2年持有期限屆滿，建物買賣102年呈回升現象。

103年6月公布修正房屋稅條例調高非自住房屋稅率及政府規劃推動房地合一稅民眾之預期效應，103年建物買賣登記棟數及面積均呈下降，104年因為房屋稅適用新稅率及房地合一稅將於105年1月1日啟動等原因，建物買賣登記棟數及面積更創自90年以來新低。

- (一)按縣市別分：買賣登記棟數以新北市5萬1,434棟占17.48%最多，臺中市4萬4,247棟占15.04%次之，桃園市3萬8,836棟占13.20%居第三，此3直轄市合計占總棟數近5成，6個直轄市合計則達7成5；買賣登記面積亦以6個直轄市占多數，臺中市511萬平方公尺占14.33%最多，新北市493萬平方公尺占13.82%次多，桃園市440萬平方公尺占12.35%居第三，此3直轄市合計占總面積4成1，6個直轄市買賣面積合計占近7成。
- (二)與103年比較：各縣市建物買賣棟數以基隆市、苗栗縣及新北市減少22.08%、15.66%及14.87%較多，另以連江縣、金門縣及臺東縣增加300.00%、70.51%及22.18%較多。

表一、建築物所有權登記

| 年別             | 第一次登記     |                | 移轉登記      |                |           |                |
|----------------|-----------|----------------|-----------|----------------|-----------|----------------|
|                | 棟數<br>(棟) | 面 積<br>(千平方公尺) | 棟數<br>(棟) | 面 積<br>(千平方公尺) | 買賣登記      |                |
|                |           |                |           |                | 棟數<br>(棟) | 面 積<br>(千平方公尺) |
| 民國94年          | 149,591   | 39,294         | 544,191   | 65,231         | 434,888   | 49,806         |
| 民國95年          | 173,608   | 41,887         | 554,291   | 67,565         | 450,167   | 52,403         |
| 民國96年          | 172,459   | 42,112         | 524,640   | 62,608         | 414,641   | 47,044         |
| 民國97年          | 154,254   | 39,243         | 495,566   | 56,971         | 379,326   | 41,798         |
| 民國98年          | 108,469   | 29,154         | 513,886   | 57,303         | 388,298   | 40,483         |
| 民國99年          | 90,945    | 25,941         | 529,972   | 67,529         | 406,689   | 45,248         |
| 民國100年         | 93,632    | 25,814         | 497,739   | 78,759         | 361,704   | 40,928         |
| 民國101年         | 102,385   | 30,273         | 454,908   | 55,960         | 328,874   | 38,150         |
| 民國102年         | 111,093   | 31,817         | 503,628   | 61,435         | 371,892   | 42,554         |
| 民國103年         | 115,865   | 33,530         | 457,911   | 57,899         | 320,598   | 37,386         |
| 民國104年         | 127,222   | 35,559         | 440,689   | 60,475         | 294,250   | 35,639         |
| 較103年<br>增減(%) | 9.80      | 6.05           | -3.76     | 4.45           | -8.22     | -4.67          |

資料來源：各直轄市、縣(市)政府。

附註：表列數字係按實際數值計算，其尾數採四捨五入計列，致增減率可能產生捨位誤差。

表二、縣市別建築物所有權登記

民國104年

| 區域別 | 第一次登記     |                |                   | 移轉登記      |                |                   |           |                |                   |
|-----|-----------|----------------|-------------------|-----------|----------------|-------------------|-----------|----------------|-------------------|
|     | 棟數<br>(棟) | 較103年<br>增減(%) | 面積<br>(千平方<br>公尺) | 棟數<br>(棟) | 較103年<br>增減(%) | 面積<br>(千平方<br>公尺) | 買賣登記      |                |                   |
|     |           |                |                   |           |                |                   | 棟數<br>(棟) | 較103年<br>增減(%) | 面積<br>(千平方<br>公尺) |
| 總計  | 127,222   | 9.80           | 35,559            | 440,689   | -3.76          | 60,475            | 294,250   | -8.22          | 35,639            |
| 新北市 | 17,020    | -13.75         | 3,841             | 81,852    | -7.14          | 8,123             | 51,434    | -14.87         | 4,927             |
| 臺北市 | 9,605     | 14.25          | 3,724             | 58,878    | 2.98           | 5,571             | 29,904    | -6.62          | 2,631             |
| 桃園市 | 20,050    | 14.99          | 4,946             | 53,076    | -4.57          | 10,722            | 38,836    | -11.05         | 4,403             |
| 臺中市 | 18,255    | 6.08           | 5,127             | 60,942    | -3.76          | 7,866             | 44,247    | -7.60          | 5,107             |
| 臺南市 | 10,715    | 35.10          | 3,417             | 29,844    | 1.75           | 4,844             | 21,095    | 2.64           | 3,251             |
| 高雄市 | 13,430    | 2.28           | 3,504             | 49,062    | -8.02          | 6,371             | 34,845    | -10.23         | 4,129             |
| 宜蘭縣 | 4,167     | 28.73          | 922               | 9,568     | -6.74          | 1,299             | 6,738     | -9.54          | 842               |
| 新竹縣 | 7,258     | 8.22           | 1,780             | 14,411    | -17.90         | 1,991             | 11,752    | -14.74         | 1,435             |
| 苗栗縣 | 3,654     | 40.76          | 1,009             | 7,727     | -9.73          | 1,433             | 5,191     | -15.66         | 927               |
| 彰化縣 | 4,798     | 21.16          | 1,814             | 12,252    | 5.09           | 2,098             | 7,744     | 4.21           | 1,301             |
| 南投縣 | 1,500     | 21.56          | 401               | 5,397     | 4.74           | 949               | 3,139     | 0.16           | 477               |
| 雲林縣 | 2,761     | 7.64           | 1,156             | 6,333     | 3.08           | 1,320             | 4,206     | 3.75           | 823               |
| 嘉義縣 | 1,686     | 0.84           | 539               | 4,849     | 3.15           | 753               | 3,235     | 7.44           | 511               |
| 屏東縣 | 3,132     | 16.74          | 975               | 9,455     | 2.21           | 1,599             | 6,049     | 9.82           | 967               |
| 臺東縣 | 591       | -27.75         | 176               | 3,108     | 10.92          | 445               | 2,005     | 22.18          | 267               |
| 花蓮縣 | 998       | 22.00          | 286               | 5,899     | -4.65          | 881               | 4,106     | -9.96          | 533               |
| 澎湖縣 | 423       | -4.30          | 125               | 1,036     | 5.28           | 134               | 344       | 6.17           | 55                |
| 基隆市 | 731       | 9.43           | 190               | 7,931     | -16.32         | 724               | 5,236     | -22.08         | 467               |
| 新竹市 | 4,527     | 52.68          | 1,232             | 13,488    | 5.80           | 2,618             | 10,449    | 6.63           | 2,116             |
| 嘉義市 | 710       | -8.86          | 228               | 4,732     | -3.37          | 630               | 3,084     | -7.02          | 412               |
| 金門縣 | 1,173     | 36.71          | 158               | 839       | 40.54          | 103               | 607       | 70.51          | 58                |
| 連江縣 | 38        | 123.53         | 8                 | 10        | 42.86          | 1                 | 4         | 300.00         | 1                 |

資料來源：各直轄市、縣(市)政府。

圖一、近10年建物所有權買賣登記棟數

