

內政統計通報

105年第38週

內政部統計處

105年9月17日

105年1-7月建物買賣登記概況

- ◎105年1-7月建物所有權第一次登記（大多為新成屋）計6萬7千棟，建物總面積1,804萬平方公尺，分別較上年同期增加3.2%及減少6.5%，其中10個縣市呈現增加現象，以基隆市、嘉義市及連江縣分別增加827.0%、60.9%及51.9%增幅較大。
- ◎105年1-7月建物所有權移轉登記計20萬8千棟，較104年同期減少13.3%，主要係買賣件數之減少；按項目別分以買賣登記13萬3千棟占63.8%最多，繼承登記3萬棟占14.5%次之，贈與登記2萬4千棟占11.7%居第三。
- ◎同期建物買賣登記共13萬3千棟，較104年同期減少2萬6千棟（減少16.4%）。建物買賣自100年6月起受奢侈稅影響交易量縮；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，交易逐漸熱絡。103年則再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年房屋稅適用新稅率、105年房地合一稅啟動，買賣棟數連續下降。
- ◎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，其中以桃園市2萬2千棟占16.7%最多，新北市2萬2千棟占16.5%次之，臺中市1萬8千棟占13.4%居第三。與上年同期比較，6個直轄市除了桃園市較上年同期增加7.1%，其餘皆呈減少現象，減幅以臺中市之25.9%及新北市、臺北市之21.7%較大。

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。105年1-7月建物所有權第一次登記計6萬7,159棟、面積1,804萬平方公尺，分別較104年同期增加3.25%及減少6.45%；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：棟數以桃園市1萬4,298棟占21.29%最多，新北市8,776棟占13.07%次之，臺中市6,967棟占10.37%居第三，3市合占總棟數之44.73%；面積以桃園市336萬平方公尺占18.61%最多，臺中市220萬平方公尺占12.22%次多，新北市188萬平方公尺占10.40%居第三。

(二)與104年同期比較：棟數增幅以基隆市增加826.98%最多，嘉義市增加60.85%次多，連江縣增加51.85%居第三，棟數減幅以屏東縣減少50.07%最多，新竹市減少32.83%次多，臺北市減少24.17%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1-7月建物所有權移轉登記計20萬7,866棟、面積2,576萬平方公尺，分別較104年同期減少13.27%及24.22%；移轉登記棟數按項目別分以買賣登記13萬2,625棟占63.80%最多，繼承登記3萬101棟占14.48%次之，贈與登記2萬4,375棟占11.73%居第三。茲以建物買賣登記情形分析如下：

105年1-7月建物所有權買賣登記計13萬2,625棟、面積1,527萬平方公尺，分別較104年同期減少16.43%及20.45%。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，買賣登記棟數及面積更創自90年以來新低；105年1-7月買賣登記棟數及面積續呈減勢較去年同期減少。

- (一)按縣市別分：買賣登記棟數以桃園市2萬2,189棟占16.73%最多，新北市2萬1,897棟占16.51%次之，臺中市1萬7,798棟占13.42%居第三，此3直轄市合計占總棟數4成7，6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，新北市230萬平方公尺占15.07%最多，桃園市220萬平方公尺占14.39%次多，臺中市204萬平方公尺占13.38%居第三，此3直轄市合計占總面積4成3，6個直轄市買賣面積合計則達7成1。
- (二)與104年同期比較：各縣市買賣棟數除金門縣、基隆市及桃園市分別增加58.75%、54.17%及7.08%外，其餘縣市均呈減少。與上年同期比較，6個直轄市僅桃園市較上年同期增加7.08%，減幅以臺中市減少25.92%最多，新北市減少21.69%次多，臺北市減少21.65%居第三。

表一、建物所有權登記

年別	第一次登記		移轉登記			
	棟數 (棟)	面積 (千平方公尺)	棟數 (棟)	面積 (千平方公尺)	買賣登記	
					棟數 (棟)	面積 (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	126,742	35,471	438,047	59,189	292,550	35,483
民國104年 1-7月	65,047	19,290	239,684	33,993	158,706	19,201
民國105年 1-7月	67,159	18,045	207,866	25,759	132,625	15,274
較104年 同期增減(%)	3.25	-6.45	-13.27	-24.22	-16.43	-20.45

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、縣市別建物所有權登記

民國105年1-7月

區域別	第一次登記			移轉登記					
	棟數 (棟)	較104年 同期 增減(%)	面積 (千平方 公尺)	棟數 (棟)	較104年 同期 增減(%)	面積 (千平方 公尺)	買賣登記		
							棟數 (棟)	較104年 同期 增減(%)	面積 (千平方 公尺)
總計	67,159	3.25	18,045	207,866	-13.27	25,759	132,625	-16.43	15,274
新北市	8,776	0.68	1,876	35,925	-18.83	3,702	21,897	-21.69	2,302
臺北市	4,157	-24.17	836	25,463	-17.13	2,453	11,964	-21.65	1,154
桃園市	14,298	50.13	3,359	28,829	0.46	3,226	22,189	7.08	2,197
臺中市	6,967	-23.55	2,204	26,871	-18.25	3,416	17,798	-25.92	2,044
臺南市	4,483	-12.41	1,415	14,691	-7.34	2,117	8,897	-18.59	1,249
高雄市	6,429	-0.73	1,857	25,567	-7.56	3,366	17,238	-11.79	1,930
宜蘭縣	1,875	-15.12	553	4,178	-23.54	607	2,581	-31.32	360
新竹縣	4,048	44.11	993	6,488	-11.39	878	5,123	-12.49	650
苗栗縣	2,463	43.45	676	3,526	-12.64	540	2,227	-15.03	305
彰化縣	2,181	-18.53	786	5,270	-23.56	939	3,094	-26.96	521
南投縣	738	-10.76	307	2,318	-24.81	405	1,196	-33.89	178
雲林縣	1,329	-19.36	696	2,968	-20.45	597	1,763	-29.37	288
嘉義縣	718	-17.85	377	2,314	-13.30	418	1,327	-24.34	214
屏東縣	1,063	-50.07	429	4,630	-13.91	684	2,557	-23.76	389
臺東縣	404	17.44	166	1,244	-35.38	190	701	-44.63	103
花蓮縣	702	15.46	181	2,330	-32.79	347	1,505	-37.06	221
澎湖縣	219	-21.51	60	561	0.90	108	142	-10.69	20
基隆市	2,577	827.0	481	5,873	31.04	462	4,534	54.17	318
新竹市	2,056	-32.8	485	5,614	-25.36	934	4,065	-27.85	641
嘉義市	719	60.9	194	2,429	-9.97	303	1,418	-17.75	160
金門縣	916	34.1	107	774	100.52	64	408	58.75	29
連江縣	41	51.9	7	3	-50.00	0	1	-66.67	0

資料來源：各直轄市、縣(市)政府。

