

內政統計通報

104年第38週

內政部統計處

104年9月19日

104年1-7月建築物買賣登記概況

- ◎104年1-7月建物所有權第一次登記(大多為新成屋)計6萬5千棟,建物總面積1,934萬平方公尺,分別較上年同期增加2.8%及3.8%。棟數增幅以連江縣增加800.0%最多,新竹市增加82.4%次多,屏東縣增加64.8%居第三;減幅以基隆市減少43.4%最多,新北市減少27.0%次多,新竹縣減少18.1%居第三。
- ◎104年1-7月建物所有權移轉登記計24萬1千棟,較103年同期減少11.4%,主要係買賣件數之減少;按項目別分以買賣登記15萬9千棟占66.2%最多,贈與登記3萬1千棟占13.0%次之,繼承登記2萬8千棟占11.8%居第三。
- ◎同期建物買賣登記共15萬9千棟,較103年同期減少3萬3千棟(-17.1%)。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,買賣棟數創90年以來新低。104年房屋稅適用新稅率,有15個縣市買賣棟數較上年減少,7個縣市買賣棟數較上年增加。
- ◎同期建物買賣登記棟數仍集中在6個直轄市,合計占買賣總棟數近8成,其中以新北市2萬8千棟占17.5%最多,臺中市2萬4千棟占15.1%次之,桃園市2萬1千棟占13.4%居第三。與上年同期比較,6個直轄市同為減少現象,以新北市、臺北市之減幅較大分別為23.1%、21.3%。

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1-7月建物所有權第一次登記計6萬5,330棟、面積1,934萬平方公尺，分別較103年同期增加2.81%及3.84%；第一次登記棟數自93年起逐年增加，96年起始呈減少趨勢，近5年則呈現緩升現象。

(一)按縣市別分：建物棟數以桃園市9,807棟占15.01%最多，臺中市9,113棟占13.95%次之，新北市8,717棟占13.34%居第三，3市合占總棟數之42.30%；建物面積以桃園市262萬平方公尺占13.55%最多，臺北市245萬平方公尺占12.64%次多，臺中市243萬平方公尺占12.56%居第三。

(二)與103年同期比較：棟數增幅以連江縣增加800.00%最多，新竹市增加82.42%次多，屏東縣增加64.78%居第三，棟數減幅以基隆市減少43.38%最多，新北市減少26.95%次多，新竹縣減少18.10%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24萬839棟、面積3,516萬平方公尺，分別

較103年同期減少11.39%及增加1.93%；移轉登記棟數按項目別分以買賣登記15萬9,419棟占66.19%最多，贈與登記3萬1,306棟占13.00%次之，繼承登記2萬8,485棟占11.83%居第三。茲以建物買賣登記情形分析如下：

104年1-7月建物所有權買賣登記計15萬9,419棟、面積1,927萬平方公尺，分別較103年同期減少17.07%及12.35%；建物買賣棟數於95年遞增至一波高峰後，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，買賣棟數更創90年以來新低，買賣面積則為歷年最低。104年房屋稅適用新稅率及房地合一稅預計105年1月1日啟動，104年1-7月建物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：買賣登記棟數以新北市2萬7,963棟占17.54%最多，臺中市2萬4,024棟占15.07%次之，桃園市2萬1,434棟占13.45%居第三，此3直轄市合計占總棟數近5成，6個直轄市合計則近8成；買賣登記面積亦以6個直轄市占多數，臺中市270萬平方公尺占14.00%最多，新北市266萬平方公尺占13.81%次多，桃園市246萬平方公尺占12.76%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年同期比較：15個縣市買賣棟數較上年減少，7個縣市買賣棟數較上年增加。各縣市建物買賣棟數以苗栗縣、新竹縣及基隆市減少31.69%、30.28%及25.73%較多，另以連江縣、臺東縣及雲林縣增加200.00%、30.65%及6.76%較多。

表一、建築物所有權登記

年(月)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93年	131,025	35,543	549,799	69,003	418,187	50,350
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103年 1-7月	63,546	18,628	271,789	34,499	192,241	21,984
民國104年 1-7月	65,330	19,343	240,839	35,163	159,419	19,269
較103年 同期增減(%)	2.81	3.84	-11.39	1.93	-17.07	-12.35

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。

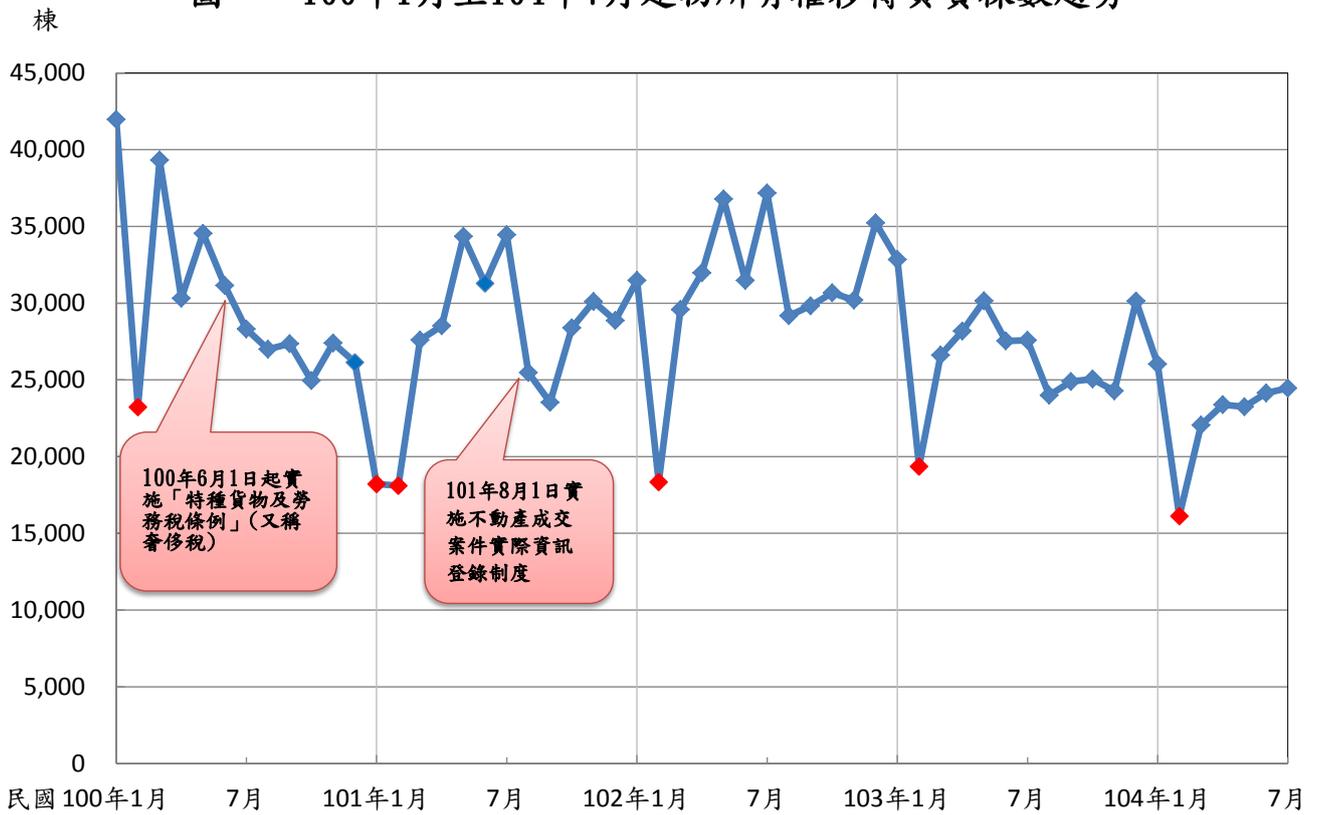
表二、縣市別建築物所有權登記

民國104年1-7月

區域別	第一次登記			移轉登記					
	棟數 (棟)	較103年 同期 增減(%)	面積 (千平方 公尺)	棟數 (棟)	較103年 同期 增減(%)	面積 (千平方 公尺)	買賣登記		
							棟數 (棟)	較103年 同期 增減(%)	面積 (千平方 公尺)
總計	65,330	2.81	19,343	240,839	-11.39	35,163	159,419	-17.07	19,269
新北市	8,717	-26.95	1,972	44,259	-14.66	4,575	27,963	-23.10	2,662
臺北市	5,482	4.90	2,445	30,726	-10.48	2,859	15,269	-21.28	1,264
桃園市	9,807	5.78	2,621	29,853	-10.49	7,699	21,434	-18.27	2,459
臺中市	9,113	5.67	2,429	32,870	-11.13	4,290	24,024	-14.09	2,697
臺南市	5,118	4.17	2,002	15,855	-9.99	2,425	10,929	-12.77	1,511
高雄市	6,476	-2.78	1,660	27,658	-14.74	3,706	19,543	-18.09	2,331
宜蘭縣	2,209	40.79	472	5,464	-7.75	705	3,758	-14.20	459
新竹縣	2,809	-18.10	775	7,322	-31.84	1,012	5,854	-30.28	713
苗栗縣	1,717	23.08	576	4,036	-21.99	741	2,621	-31.69	480
彰化縣	2,677	24.28	993	6,894	0.98	1,144	4,236	-4.25	689
南投縣	827	18.48	221	3,083	-1.63	575	1,809	-6.70	270
雲林縣	1,648	23.72	642	3,731	6.08	747	2,496	6.76	462
嘉義縣	874	2.22	262	2,669	3.89	439	1,754	4.53	293
屏東縣	2,129	64.78	690	5,378	-1.38	896	3,354	2.32	565
臺東縣	344	-10.88	96	1,925	15.34	267	1,266	30.65	169
花蓮縣	608	31.60	182	3,467	-5.48	480	2,391	-11.67	315
澎湖縣	279	6.90	83	556	10.76	68	159	1.27	24
基隆市	278	-43.38	83	4,482	-18.69	420	2,941	-25.73	287
新竹市	3,061	82.42	889	7,521	3.37	1,703	5,634	-0.51	1,360
嘉義市	447	5.42	144	2,698	-5.66	358	1,724	-10.72	231
金門縣	683	39.96	100	386	1.05	54	257	3.63	28
連江縣	27	800.00	4	6	200.00	1	3	200.00	0

資料來源：各直轄市、縣(市)政府。

圖一、100年1月至104年7月建物所有權移轉買賣棟數趨勢



◆ 每年逢農曆春節期間，建物所有權移轉買賣交易登記棟數呈縮減現象。