

內政統計通報

112年第24週

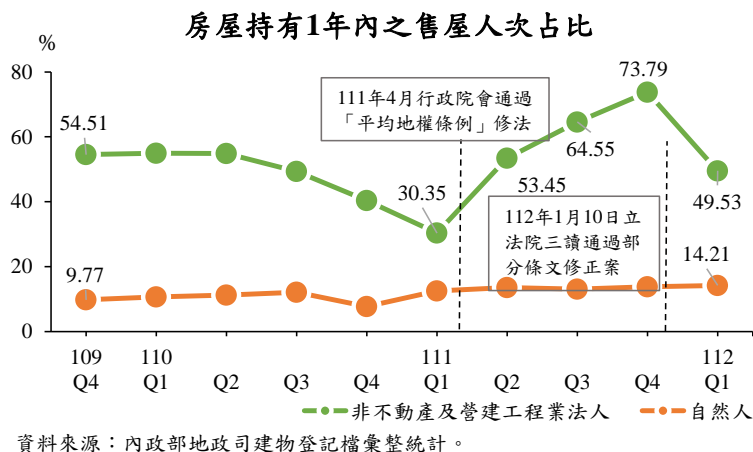
內政部統計處

112年6月16日

112年第1季非不動產業法人持有住宅短期交易比例49.5%，已較前季減少24.3個百分點

◎非不動產及營建工程業法人

短期售屋比例於111年第2至第4季大幅提升，由53.45%上升至73.79%，推測為受市場預期平均地權條例修正影響所致，至112年第1季短期售屋比例已降為49.53%。



住宅是民眾安居所需，不應成為投機與炒作商品，也應避免無合理使用需求者的不公平競爭，112年3月底全國約有821.20萬住宅，單獨持有住宅之所有權人計583.96萬人，茲就近2年住宅持有及交易概述：

一、112年3月底全國住宅持有概況

(一)全國91.79%住宅為單獨持有，其中為自然人持有者占93.85%

全國約有821.20萬住宅，其中753.74萬宅為單一所有權人（含自然人與法人）持有，占91.79%，單一所有權人持有之住宅中，為自然人持有者計707.35萬宅，占93.85%；為法人持有計46.39萬宅，占6.15%。

(二)持有住宅統計：（以下僅就單獨持有分析）

1. 持有4房以上之住宅所有權人占1.62%，合計持有10.35%住宅

全國單獨持有住宅之所有權人計583.96萬人，合計持有753.74萬宅；其中9.48萬個所有權人持有4房以上，占1.62%，合計持有77.98萬宅，占10.35%。

2. 持有4房以上住宅之自然人僅占1.41%，平均每人持有5.43宅

全國單獨持有住宅之自然人为572.68萬人，合計持有707.35萬宅；其中持有1~3房者計564.58萬人（占98.59%），合計持有663.37萬宅（占93.78%），持有4房以上者計8.10萬人（占1.41%），合計持有43.98萬宅（占6.22%），平均每人持有5.43宅。

3. 持有4房以上住宅之法人占12.23%，平均每個法人持有24.64宅

全國單獨持有住宅之法人為11.28萬個，合計持有46.39萬宅；其中持有4房以上者計1.38萬個（占12.23%），合計持有34.00萬宅（占73.30%），平均每個法人持有24.64宅。

4. 持有4房以上住宅之非不動產及營建工程業法人占9.23%，平均每個持有26.67宅

若將法人細分為「不動產及營建工程業法人」與「非不動產及營建工程業法人」，全國單獨持有住宅之非不動產及營建工程業法人為9.84萬個，合計持有35.14萬宅；其中持有4房以上者計0.90萬個（占9.23%），合計持有24.23萬宅（占68.94%），平均每個非不動產及營建工程業法人持有26.67宅。

二、售屋者住宅持有時間：112年第1季非不動產及營建工程業法人持有1年內即出售住宅的比率為49.53%。

112年第1季，持有1年內即出售住宅的比率，自然人為14.21%，非不動產及營建工程業法人則為49.53%。觀察109年第4季至112年第1季數據，非不動產及營建工程業法人短期交易(持有1年內即出售住宅)的比例自109年第4季之54.51%起下降至111年第1季之30.35%，之後反轉上升至111年第4季之73.79%，推測應與市場預期平均地權條例修正有關，造成111年第2至第4季法人大量出售；112年1月10日立法院三讀通過「平均地權條例」部分條文修正案，112年第1季短期交易比例下降至49.53%。

將住宅做為資產配置與投資標的，嚴重影響不動產市場交易與真正購屋民眾權益，本次「平均地權條例」修法目的，除了健全房市交易秩序，長期亦有助於引導市場穩健發展，並保障國人購屋權益與居住正義。

表1 全國住宅持有概況－所有權人數統計(單獨持有)

單位:人

項目	所有權 人數	持有1-3房者人數		持有4房以上者人數	
			比率(%)		比率(%)
109年底	5,670,337	5,575,957	98.34	94,380	1.66
自然人	5,557,904	5,476,966	98.54	80,938	1.46
法人	112,433	98,991	88.04	13,442	11.96
不動產及營建工程業	14,075	9,223	65.53	4,852	34.47
非不動產及營建工程業	98,358	89,768	91.27	8,590	8.73
110年底	5,751,555	5,657,326	98.36	94,229	1.64
自然人	5,639,037	5,558,225	98.57	80,812	1.43
法人	112,518	99,101	88.08	13,417	11.92
不動產及營建工程業	14,162	9,534	67.32	4,628	32.68
非不動產及營建工程業	98,356	89,567	91.06	8,789	8.94
111年底	5,824,624	5,730,194	98.38	94,430	1.62
自然人	5,712,032	5,631,214	98.59	80,818	1.41
法人	112,592	98,980	87.91	13,612	12.09
不動產及營建工程業	14,496	9,873	68.11	4,623	31.89
非不動產及營建工程業	98,096	89,107	90.84	8,989	9.16
112年3月底	5,839,623	5,744,835	98.38	94,788	1.62
自然人	5,726,781	5,645,793	98.59	80,988	1.41
法人	112,842	99,042	87.77	13,800	12.23
不動產及營建工程業	14,451	9,734	67.36	4,717	32.64
非不動產及營建工程業	98,391	89,308	90.77	9,083	9.23

說明:1.住宅係以建物登記主要用途為住家、住商、住工、國民住宅或混合用途建物，
即扣除單純工業、商業或公設用途。

2.不動產及營建工程業係依主要營業項目歸納統計。

資料來源:內政部地政司建物登記檔彙整統計。

表2 全國住宅持有概況－持有住宅數統計

單位：宅

項目	全體		單獨持有				
	住宅數	共有 住宅數	住宅數	1-3房者持有宅數		4房以上者持有宅數	
				比率(%)	比率(%)	比率(%)	比率(%)
109年底	7,949,084	611,640	7,337,444	6,555,275	89.34	782,169	10.66
自然人	7,461,717	587,675	6,874,042	6,432,688	93.58	441,354	6.42
法人	487,367	23,965	463,402	122,587	26.45	340,815	73.55
不動產及營建工程業	128,107	4,540	123,567	14,054	11.37	109,513	88.63
非不動產及營建工程業	359,260	19,425	339,835	108,533	31.94	231,302	68.06
110年底	8,064,443	639,505	7,424,938	6,652,598	89.60	772,340	10.40
自然人	7,585,804	615,789	6,970,015	6,529,522	93.68	440,493	6.32
法人	478,639	23,716	454,923	123,076	27.05	331,847	72.95
不動產及營建工程業	117,212	4,351	112,861	14,315	12.68	98,546	87.32
非不動產及營建工程業	361,427	19,365	342,062	108,761	31.80	233,301	68.20
111年底	8,181,283	666,660	7,514,623	6,739,257	89.68	775,366	10.32
自然人	7,696,786	641,934	7,054,852	6,615,547	93.77	439,305	6.23
法人	484,497	24,726	459,771	123,710	26.91	336,061	73.09
不動產及營建工程業	115,720	5,557	110,163	14,895	13.52	95,268	86.48
非不動產及營建工程業	368,777	19,169	349,608	108,815	31.12	240,793	68.88
112年3月底	8,211,952	674,590	7,537,362	6,757,556	89.65	779,806	10.35
自然人	7,721,194	647,701	7,073,493	6,633,725	93.78	439,768	6.22
法人	490,758	26,889	463,869	123,831	26.70	340,038	73.30
不動產及營建工程業	117,110	4,685	112,425	14,663	13.04	97,762	86.96
非不動產及營建工程業	373,648	22,204	351,444	109,168	31.06	242,276	68.94

說明：同表1。

資料來源：內政部地政司建物登記檔案整統計。

表3 售屋者住宅持有時間

單位：人次

身分別	售屋人次 (人次)	1年內 (%)	1-2年 (%)	2-3年 (%)	3-4年 (%)	4年以上 (%)
110年第4季						
自然人	59,745	7.73	6.27	6.08	5.28	74.63
非不動產及營建工程業法人	2,684	40.35	7.15	7.71	5.40	39.38
111年第1季						
自然人	55,720	12.54	6.24	5.59	4.84	70.79
非不動產及營建工程業法人	1,934	30.35	10.13	5.64	6.46	47.41
111年第2季						
自然人	57,321	13.55	5.74	5.47	4.56	70.69
非不動產及營建工程業法人	2,795	53.45	4.36	4.15	3.69	34.35
111年第3季						
自然人	40,861	13.09	6.23	5.92	4.68	70.08
非不動產及營建工程業法人	3,219	64.55	3.48	3.60	2.76	25.60
111年第4季						
自然人	46,920	13.77	6.55	6.15	4.73	68.81
非不動產及營建工程業法人	4,102	73.79	1.95	1.49	2.39	20.38
112年第1季						
自然人	41,145	14.21	6.98	5.67	4.56	68.58
非不動產及營建工程業法人	1,817	49.53	9.69	4.07	3.52	33.19

說明：1.同表1。

2.住宅取得時間不詳資料未納入統計。

資料來源：內政部地政司建物登記檔案整統計。