

南投縣 102 年第 1 季實價登錄動態分析

本季實價登錄因增加特殊交易案件查詢及民眾申報實價登錄案件正確性增加之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,943 件，較上季增加 84 件，增加幅度為 4.52%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區以南投市較為熱絡，其土地買賣實價案件計 45 件，均價 7.8 萬元/坪，較上季下跌 16.72%；房地買賣實價案件計 99 件，均價 11.7 萬元/坪，較上季上漲 25.73%，係因多項重大開發案（中興新村高等研究園區）及交通建設持續推動（國道 3 號交流道）等利多因素影響下，市場交易持續熱絡。商業區以埔里鎮較為熱絡，其土地買賣實價案件計 5 件，均價 10.4 萬元/坪，較上季微幅上漲 5.33%；房地買賣實價案件計 6 件，均價 16.2 萬元/坪，較上季微幅上漲 5.44%，係因樹人路新酒店開幕營運，帶動週遭土地交易頻繁，使商業區交易價格較上季微幅上漲；農業用地以竹山鎮較為熱絡，其買賣實價案件計 187 件，均價 919 元/坪，較上季大幅上漲 90.27%，係因本季成交實例位在通往風景區重要交通道路旁且面積大，期待因素影響致使價格呈現上漲趨勢。整體而言，本季土地/房地成交價格與上季漲跌未有大幅差異。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1. 南投市：本季因實價登錄特殊交易案件亦提供查詢之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 374 件，較上季增加計 73 件，增加幅度為 24.25%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 45 件，均價 7.8 萬元/坪，較上季下跌 16.72%，係因成交案件之區域地價差異之影響；房地買賣實價案件計 99 件，

均價 14.7 萬元/坪，較上季上漲 25.73%，係因中興新村高等研究園區及國道 3 號交流道等闢建之影響；商業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 14.3 萬元/坪，較上季微幅下跌 1.48%；房地買賣實價案件計 4 件，均價 8.5 萬元/坪，較上季下跌 29.03%；農業用地買賣實價案件計 54 件，均價 1.2 萬元/坪，較上季微幅下跌 5.32%，係因成交案件之區位差異之影響。整體而言，本季不動產成交價格較上季微幅上漲。

2. 草屯鎮：本季因申報人對申報業務已熟悉，申報提供資料正確性增加，且配合政策將特殊交易案件亦提供揭露影響，提高揭露件數與揭露率，對外提供查詢之買賣實價案件計 410 件，較上季增加 16 件，增加幅度為 3.86%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 40 件，均價 7.7 萬元/坪，較上季下跌 15.48%，房地買賣實價案件計 82 件，均價 13.0 萬元/坪，較上季上漲 16.31%；乙種建築用地土地買賣實價案件計 36 件，均價 5.0 萬元/坪，較上季下跌 23.43%，房地買賣實價案件計 27 件，均價 10.6 萬元/坪，較上季微幅上漲 7.37%；農牧用地買賣實價案件計 99 件，均價 1.7 萬元/坪，較上季上漲 22.90%，係因本鎮位居主要幹道貫通，具交通便利性，較吸引外來投資者青睞，土地利用價值相對提高。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。
3. 埔里鎮：本季因受政府持續推動陸客觀光來台且農業用地成交案件多影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 353 件，較上季減少 14 件，減少幅度為 3.81%。至於本

季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 23 件，均價 8.6 萬元/坪，較上季微幅下跌 7.22%，房地買賣實價案件計 64 件，均價 10.3 萬元/坪，較上季上漲 15.31%；商業區土地買賣實價案件計 5 件，均價 10.4 萬元/坪，較上季微幅上漲 5.33%，房地買賣實價案件計 6 件，均價 16.2 萬元/坪，較上季微幅上漲 5.44%，係因樹人路新酒店開幕營運，帶動週遭土地交易頻繁，也使住宅區及商業區皆較上季微幅上漲；農業用地買賣實價案件計 82 件，均價 6,917 元/坪，較上季微幅上漲 3.42%，係因買賣案件多數位於交易較為熱絡之地區影響。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

4. 竹山鎮：本季因受申請農保法令更改、新春假期以及人口數日溢流失又無重大公共建設投資誘因而減少買氣因素影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 247 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 1.98%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 7 件，均價 4.6 萬元/坪，較上季微幅下跌 5.77%，房地買賣實價案件計 33 件，均價 7.6 萬元/坪，較上季上漲 26.81%，係因本季成交案大部分以新建案銷售為主，致使房地買賣成交價上漲；商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 13.0 萬元/坪，較上季微幅下跌 8.81%，房地買賣實價案件計 3 件，均價 7.5 萬元/坪，較上季下跌 39.53%，係因成交案集中於商業活動較弱地區，且屋齡屋況差之建築物；農業用地買賣實價案件計 187 件，均價 919 元/坪，較上季大幅上漲 90.27

%，係因成交之區域屬於通往風景區重要交通道路旁且面積大，期待因素影響致使價格呈現上漲趨勢。整體而言，本季土地/房地成交價格除住宅區房地及農業用地成交價格較上季上漲外，其餘均下跌。

5. 集集鎮：本季因遇春節期間假期較長及農曆年後不動產交易普遍趨緩之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 29 件，較上季減少 15 件，減少幅度為 34.09%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 8 件，均價 3.7 萬元/坪，較上季上漲 22.25%，房地買賣實價案件計 7 件，均價 5.7 萬元/坪，較上季下跌 37.93%；農業用地買賣實價案件 11 件，均價 2,346 元/坪，較上季上漲 14.55%，住宅區土地均價上漲係因本季素地買賣集中於較高單價之市中心附近，上季則集中於較低單價之市郊附近之影響；住宅區房地均價下跌，係因本季交易案件多為較舊之中古屋，單價較低之影響。農業用地係因本季買賣集中於較高單價之都市附近農業用地，上季則集中於較低單價之郊區附近農業用地。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

6. 名間鄉：本季因不動產交易之實際登記量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 98 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 4.85%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 3 件，均價 3.5 萬元/坪，較上季上漲 24.17%，房地買賣實價案件計 5 件，均價 6.4 萬元/坪，較上季下跌 15.91%；農業用地買賣實價案件計 52 件，均價 5,442 元/坪，較上季

上漲 19.21%，係因成交案件之區域地價差異之影響。整體而言，本季不動產成交價格較上季微幅上漲。

7. 中寮鄉：本季因實價登錄特殊交易案件亦提供查詢之影響，致實際提供查詢之買賣實價案件計 67 件，較上季增加 11 件，增加幅度為 19.64%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 39 件，均價 889 元/坪，較上季微幅下跌 6.63%，係因成交案件之區域地價差異之影響。整體而言，本季不動產成交價格較上季未有大幅差異。

8. 水里鄉：因本鄉位處偏遠鄉鎮，外來人口少，消費人口有限，生活機能較不完備，在無明顯誘因下，房地產買賣清淡，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 50 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 0.02%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 2 件，均價 3.0 萬元/坪，較上季下跌 28.00%，房地買賣實價案件計 3 件，均價 7.9 萬元/坪，較上季上漲 36.00%。農業用地買賣實價案件計 27 件，均價 1,339 元/坪，較上季下跌 0.22%，係因本季低價位之農地買賣案件占總案件數比例較上季多。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

9. 鹿谷鄉：本季因鹿谷鄉公所徵收協議價購案件及縣府地籍清理標售案件較多，對外提供查詢之買賣案件共計 72 件，較上季增加 20 件，增加幅度為 38.46%。至於本季農業用地交易價格部分，買賣案件計 42 件，均價約為 4,900 元/坪；上季共計 25 件，均價約為 5,600 元/坪，平均成交價較上季下跌 12.5%。影響農業用地成

交價格最大因素仍在於地點、是否緊鄰觀光地區及作為商業使用之差異，本季成交有部分為交通較不便利之林業區用地，又受到地籍清理案件標售案件影響，故成交量雖較上季增加但價格下跌。整體而言，本季不動產價格較上季下跌。

10. 國姓鄉：本季因交易標的位處較熱絡繁榮區段的影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 73 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 12.05%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價 7.5 萬元/坪，較上季上漲 62.06%；農業用地買賣實價案件計 40 件，均價 1,994 元/坪，較上季上漲 14.92%，係皆因成交案件多屬於熱絡地段的影響。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

11. 魚池鄉：本季成交案件仍多為農地買賣，無新興重大建設刺激不動產交易影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 118 件，與上季相同。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 4 件，均價 5.1 萬元/坪，較上季下跌 35.39%，係因本季成交標的未包含日月潭周邊土地，故均價跌幅較大；商業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 46.3 萬元/坪，較上季上漲 13.00%；農業用地買賣實價案件計 95 件，均價 2,507 元/坪，較上季微幅下跌 4.81%，係因成交標的多為農林公司低價轉賣長期承租戶之影響。整體而言，除商業區外，本季不動產成交價格較上季下跌。

12. 仁愛鄉：本季因成立「假日部落市集」及推廣農特產品在地

消費，帶動不動產交易活絡影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 41 件，較上季增加 17 件，增加幅度為 70.83%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 41 件，均價 1,783 元/坪，較上季上漲 85.53%，係因有一筆土地交易於楓林社區，貼近臺 14 線，距埔里市區近，生活機能佳，故單價高，所以導致上漲幅度高。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

13. 信義鄉：本季因多數土地受原住民保留地相關法令移轉限制影響，對外提供查詢之買賣實價案件（均屬農業用地）計 11 件，較上季減少 3 件，減少幅度 27.27%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 11 件，均價 1,057 元/坪，較上季上漲 21.50%，係因近年鄉內大量種植葡萄、蓮霧等高經濟作物之效益帶動地價上漲影響，本季不動產成交價格較上季上漲。