

南投縣 103 年第 2 季實價登錄資訊動態分析

撰寫人：南投縣政府地政處陳智啟

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2,105 件，較上季增加 208 件，增加幅度為 9.88%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 400 件，均價 12.1 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 30 件，均價 12.9 萬元/坪，較上季上漲，係因投 17 線縣道及竹山鎮江西路、埔里鎮大城路及育英街拓寬、國道 3 號增設南雲交流道、埔里福興溫泉區等重大建設持續進行，另受惠於國道 3 號南投交流道正式通車，有助於中興新村高等研究園區的發展，再加上南投市祖祠大橋旁的 921 地震紀念公園也已進入完工階段。未來縣內包括竹山、南投、草屯到集集、埔里，將形成一個交通網絡，進出南投市區和未來高等研究園區交通品質將大大提升，而在重大建設加持下，吸引中部建商陸續前往推案；農業用地買賣實價案件計 572 件，均價 9,988 元/坪，較上季下跌，係因本季部分成交案件位於較偏遠且大面積之低價農地。整體而言，本季房地成交價格與上季相較呈現上漲。茲將本縣各鄉鎮市不動產成交動態略述如下：

1. 南投市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 455 件，較上季增加 122 件，增加幅度為 36.64%。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 79 件，均價 8.96 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件主要集中於東山路與大庄路附近，位處地價相對較低之住

宅區段；房地買賣實價案件計 179 件，均價 12.93 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件集中於民族路、華陽路、祖祠路等新成屋區域；商業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 17.78 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件位於中興路、中興路二街附近，其商業行為較不熱絡；房地買賣實價案件計 9 件，成交價 12.58 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季成交案件部分位處藍田街與中山街附近，其商業行為較不熱絡地區；農業用地買賣實價案件計 52 件，均價 1.41 萬元/坪，較上季下跌，係因部分成交案件位於內轆段較偏遠且大面積之低價農地，平均成交單價較上季下跌。整體而言，本季除住宅區之房地成交均價較上季上漲外，商業區及農業區土地及房地均價皆較上季為下跌。

2. 草屯鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 472 件，較上季增加 83 件，增加幅度為 17.58%。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 44 件，均價 8.1 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多位於草屯鎮都市邊緣之隘寮段、將軍段，地價相對較低之區域所致；房地買賣實價案件計 99 件，均價 13.8 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為草屯段、中興段重劃區及新富功段等公設及交通便利地區，主要類型為中古屋與新成屋，房價相對較高；乙種建築用地土地買賣實價案件計 33 件，均價 5.1 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季成交案件集中於雙冬段、新南坪段、復興段、北勢段等相對

較低地價之地段；房地買賣實價案件計 36 件，均價 12.6 萬元/坪，較上季下跌，係因多數成交案件為房價較低之透天中古屋；農牧用地買賣實價案件計 123 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件區域較為分散，且以非臨街之農地移轉為主，另受農舍興建法令趨嚴格，農地投資案件減少，成交單價微幅下跌。整體而言，本季不動產成交價格仍較上季下跌。

3. 埔里鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 429 件，較上季減少 14 件，減少幅度為 3.16%。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 38 件，均價 10.9 萬元/坪，與上季相較呈現持平；房地買賣實價案件計 91 件，均價 12.3 萬元/坪，與上季相較呈現持平，係因本季成交案件仍多位於樹人路之新建案及觀光飯店附近；商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 9.9 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季成交案件位於單價相對較低區域；房地買賣實價案件計 7 件，均價 10.6 萬元，較上季下跌，係因成交案件多屬於舊市區裡地之交易；乙種建築用地買賣實價案件計 22 件，均價 10 萬元，較上季微幅上漲，係因本季成交案例位於大瑪璘段及愛蘭段新成屋附近，其生活機能較優；丙種建築用地房地買賣實價案件計 18 件，均價 4.8 萬/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多數屬於福興段及東埔段成交價格較高之丙種建築用地；農牧用地買賣實價案件計 91 件，均價 1.2 萬元/坪，較上季上漲，係因多數成交案件位於重要

道路(如臺 21 線、西安路二段)旁，成交價格較高。整體而言，本季不動產成交價格除住宅區持平及商業區下跌外，其餘較上季呈現上漲趨勢。

4. 竹山鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 235 件，較上季增加 10 件，增加幅度為 4.44%。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 20 件，均價 5.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬交通方便、增值性高之未建築土地；房地買賣實價案件計 29 件，均價 8.1 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多為新建透天厝；農業用地買賣實價案件計 130 件，均價 2,136 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多位於重要道路旁(如東鄉路、集山路)或往風景區或名勝(如溪頭風景區、紫南宮)等路旁之農地，人潮及車潮眾多，商機無限，受期待因素影響，成交價格較高。整體而言，本季不動產成交價格較上季呈現上漲趨勢。

5. 集集鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 34 件，與上季相同。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 9 件，均價 3 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件多位於八張段和環山段，交通條件稍劣，房地買賣實價案件計 7 件，均價 11 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件部分位於較高單價之玉映段及八張段附近；商業區土地買賣案件 2 件，均價 2.7 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因本季交易案件部分位於較低單價之中溝段；農業用地買賣實價案件 6 件，均價 4,759 元/坪，較上季大幅上

漲，係因本季成交案件大多集中於較高單價之都市內農業用地。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

6. 名間鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 145 件，較上季增加 22 件，增加幅度為 17.89%。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 6 件，均價 7.3 萬元/坪，較上季相較呈現持平，係因本季成交案件多位在都市計畫範圍內交易較不熱絡地區（南雅段、小崎段），與上季相近；農業用地買賣實價案件計 75 件，均價 6,114 元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件集中於都市計畫內農業區（名山段），相較上季均位於都市計畫外之區域，成交價格較高。整體而言，本季不動產成交價格較上季微幅上漲。

7. 中寮鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 105 件，較上季增加 43 件，增加幅度為 69.35 %。至於土地/房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 5.3 萬元/坪，上季無該類成交案件；農業用地買賣實價案件 54 件，均價 1,049 元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件多為大面積裡地，位處於福山段地價相對較低區域。整體而言，本季不動產成交價格較上季下跌。

8. 水里鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 28 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 10.71 %。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 5 件，均價 5.1 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件主要集中於博愛路、七賢路、五福路附近，而上季成

交案件係位於中山路屬價格較高地段；房地買賣實價案件計 2 件，均價 10.0 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季成交案件為集中在北埔段及永豐段附近的中古屋，致價格微幅下跌；農業用地買賣實價案件計 14 件，均價 2,133 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬於拔社埔段及龜子頭段較高單價的非都市農業用地。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

9. 鹿谷鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 54 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 15.63%。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 4.0 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件部分為交通方便之臨街地及合併使用之畸零地所致；農業用地買賣案件計 29 件，均價 4,023 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件大部分位於觀光景點附近且交通方便、地勢平坦、風景優美並適合休閒、養生地方。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

10. 國姓鄉：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 111 件，較上季增加 36 件，增加幅度為 48.00%。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 4 件，成交價 3.5 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件位於永興街與民族街間，而上季成交案件位於中興路及成功路附近之路角地，因此價格較上季下跌；房地買賣實價案件計 3 件，均價 9.9 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因本季成交案件多鄰近國姓市區商業區及主要幹道所致；農業用地買賣實價案件

計 64 件，均價 4,654 元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件多位處都市土地農業區及特定農業區之優良農牧用地所致。整體而言，本季不動產成交價格，住宅區土地較上季下跌、住宅區房地及農業用地則較上季上漲。

11. 魚池鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 43 件，較上季減少 26 件，減少幅度為 37.68%。至於本季土地交易價格部分，商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 24.0 萬元/坪，上季無該類成交案件；農業用地買賣實價案件計 20 件，均價 5,497 元/坪，較上季大幅上漲，係因本季成交案件多屬於都市計畫內土地，交通位置相對較優所致。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

12. 仁愛鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 11 件，較上季減少 28 件，減少幅度 71.79%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 8 件，均價 1,923 元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件近臺 14 甲線之清境地區，交通方便、觀光蓬勃，故單價較高。整體而言，本季不動產成交價格，農業用地較上季上漲。

13. 信義鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 11 件，較上季增加 1 件，增加幅度 10.00%，係因多數土地受到原住民保留地相關法令移轉限制影響，交易較為清淡。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，均價為 658 元/坪，較上季大幅下跌，係因本季成交案件大多地處於濁水溪上游且土

地利用價值低，種植農作物收益經濟不高，又因出入交通產業運輸機能較差，致交易價格呈現下跌。整體而言，本季不動產成交價格，農業用地較上季大幅下跌。

