

南投縣 103 年第 3 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 1,885 件，較上季減少 220 件，減少幅度為 10.45%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 278 件，均價 11.5 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區房地買賣實價案件計 26 件，均價 10.4 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 473 件，均價 9,707 元/坪，較上季微幅下跌，係因市場景氣持續不明，加上中央針對高漲的房價連續祭出多項措施因應，市場交易量縮，投資多存觀望以待，惟因本縣重大建設陸續完工使不動產價格仍具支撐。整體而言，本季房地成交價格與上季相較呈現微幅下跌。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 310 件，較上季減少 145 件，減少幅度為 31.87%。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 60 件，均價 8.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件主要集中於向上路南投市農會營北辦事處附近，地價相對較低之老舊住宅區域；房地買賣實價案件計 78 件，均價 14.8 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於民族路新興精華區域，屬高單價新成屋；商業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 11 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件位於中山街與藍田路附近，其商業行為較不熱絡；房地買賣實價案件計 5 件，均價 12.4

萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件部分位處復興路巷弄內，其商業行為較不熱絡地區；農業用地買賣實價案件計 45 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件部分集中於南投市茄苳腳段，屬較偏遠且低價之農地。整體而言，本季住宅區較上季上漲，商業區及農業區較上季呈現下跌趨勢。

2. 草屯鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 417 件，較上季減少 55 件，減少幅度為 13.19%。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 35 件，均價 13 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多位於草屯段、中興市地重劃區、虎山溝區段徵收區，屬鄰近市區地段良好、公共設施完善之區域，且因可供建築素地稀少，致成交價格上漲；房地買賣實價案件計 76 件，均價 11.9 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為價格較低之中古屋，房價相對較低；乙種建築用地土地買賣實價案件計 47 件，均價 6.8 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件集中於番仔田、北投埔農村社區土地重劃區及新興段臨芬草路地價較高之地段；房地買賣實價案件計 31 件，均價 12 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因多數成交案件較為房價較低之透天中古屋；農牧用地買賣實價案件計 102 件，均價 1.3 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件區域以鄰近草屯交流道與碧興路為主，交通便捷，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。

3. 埔里鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 426 件，較上季

減少 3 件，減少幅度為 0.70%。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 22 件，均價 11 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因本季成交案件多位於忠孝段價格相對較高之地區；房地買賣實價案件計 59 件，均價 11.4 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季成交案例多屬於中古屋之交易；商業區土地買賣實價案件計 6 件，均價 12.6 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件多位於單價較高之商業區；房地買賣實價案件計 12 件，均價 13.4 萬元，較上季上漲，係因成交案件多位於光榮及光明段商業活動熱絡之地區；乙種建築用地買賣實價案件計 41 件，均價 10.8 萬元，較上季微幅上漲，係因本季成交案例位於虎仔耳社區及大瑪璘段新成屋附近，與上季相近；丙種建築用地房地買賣實價案件計 13 件，均價 6.2 萬/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於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 98 件，均價 1.4 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因多數成交案件位於重要道路（如臺 14 線）及福興農場週遭。整體而言，本季不動產成交價格除住宅區房地買賣下跌外，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 241 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 2.55%。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 30 件，均價 5.8 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多屬交通便利、增值性高未建築土地，與上季相近；房地買賣實價案件計 52 件，均價 9.4 萬元/坪，較上

季上漲，係因成交案件多屬大勇路與大忠路間新建之透天厝，交易價格相對較高；農業用地買賣實價案件計 131 件，均價 1,924 元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多位於山坡地或山林，單價相較低。整體而言，本季商業區土地及都外農業用地下跌外其餘皆呈現上漲。

5. 集集鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 31 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 8.82%。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 2 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件多位於和平段及環山段郊區較低單價附近，房地買賣實價案件計 2 件，均價 12 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；農業用地買賣實價案件 8 件，均價 3,231 元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件買賣大多集中於較低單價之非都市農業用地。整體而言，本季不動產成交價格較上季下跌。

6. 名間鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 108 件，較上季減少 37 件，減少幅度為 25.52%。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 10.1 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件集中於都市計畫區中心地帶，兼作商業使用之住宅區，其成交單價較高；農業用地買賣實價案件計 52 件，均價 5,901 元/坪，較上季微幅下跌，係因本季成交案件多位處都市計畫外之農牧用地，地價相對較低區域。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 82 件，較上季減少 23 件，減少幅度為 21.90 %。至於土地/房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價 6.8 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件位處鄉公所附近，地價相對較高區域；農業用地買賣實價案件 46 件，均價 1,402 元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件受投 17 道路闢建之影響，多集中於北中寮龍南路沿線附近地價相對較高區域。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。
8. 水里鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 32 件，較上季減少 4 件，減少幅度為 12.50%。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，均價 5.1 萬元/坪，較上季相較呈現持平，係因本季成交案件主要集中於北埔段市地重劃區附近，與上季相近；農業用地買賣實價案件計 19 件，均價 649 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多屬低價位區段之非都市土地，土地坡度較高利用價值較低，出入農路狹窄運輸機能較差。整體而言，本季不動產成交價格較上季下跌。
9. 鹿谷鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 44 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 22.72%。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 6.7 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件大部分位鹿彰、廣興、石城等近市區精華地段；農業用地買賣案件計 30 件，均價 4,724 元/坪，較上季上漲，係因成交案件大部分位於往溪頭之延溪公路沿線，且

受觀光、旅遊影響，價格較上季上漲。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 102 件，較上季減少 9 件，減少幅度為 8.11%。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，成交價 4.3 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件多位處主要幹道旁，因此價格較上季上漲；房地買賣實價案件計 4 件，均價 6.3 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件多屬社區型透天住宅，上季多鄰近國姓市區商業區及主要幹道，因此價格較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 56 件，均價 4,276 元/坪，較上季微幅下跌，係因本季成交案件多位處水長流段、北山坑段、北港溪段等非都市土地。整體而言，本季不動產成交價格，住宅區土地上漲、住宅區房地下跌及農業用地則較上季微幅下跌。
11. 魚池鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 61 件，較上季增加 18 件，增加幅度為 41.86%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 43 件，均價 7,813 元/坪，較上季上漲，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農業用地較上季上漲。
12. 仁愛鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 28 件，較上季增加 17 件，增加幅度 154.55%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 18 件，均價 3,463 元/坪，較上季大幅上漲，係因本季成交案件多位於近臺 14 甲線之清境地區，生活便利、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 3 件，較上季增加減少 8 件，減少增加幅度 72.72%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 3 件，均價為 670 元/坪，較上季微幅上漲，係因本季成交案件交易樣本種植農作物收益較高，出入交通運輸機能較佳，整體而言，本季不動產成交價格農業用地較上季微幅上漲。

