

南投縣 103 年第 4 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 1,877 件，較上季減少 8 件，減少幅度為 0.37%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 342 件，均價 12.3 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 12 件，均價 18.7 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 569 件，均價 1.3 萬元/坪，較上季上漲，係因埔里福興農場溫泉遊憩區開發案，已通過環境影響說明及水土保持規劃審議，預計年底完成區段徵收作業，結合區域周邊遊憩資源發展，提升觀光遊憩價值，另日月潭遊客逐年激增，成為熱門觀光投資重地，最精華的環潭區域多屬林務局林班地，建地多侷限在水社、伊達邵等碼頭周圍，建商紛紛搶進潭區投資購地，潭區價格看漲；鹿谷鄉近年來觀光、旅遊產業蓬勃發展，吸引不少外地投資客前來購地投資，惟住宅及商業土地供給少，轉而投資購買面積較大適合開發建築農舍或經營農特產品之農林地，自初鄉、鹿谷、廣興、內湖、內樹皮等往溪頭之延溪公路沿線及小半天，農林地交易極為熱絡，尤以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，價格不斷攀升。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 340 件，較上季增加 30 件，增加幅度為 9.67%。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 49 件，均價 11.6 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件主要集中於光明南路及中興路旁等新興發展較高價區段，另屬較高單價區域之南山段成交案例亦較上季明顯增加，因而造成整體均價上揚；房地買賣實價案件計 100 件，均價 13.9 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多位於中興路及育樂街一帶，屬震前興建之老舊華廈及公寓；商業區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 5.2 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件位於較無商業行為之新豐段；房地買賣實價案件計 2 件，均價 10.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件位於中山街與藍田路之間，其商業行為較不熱絡地區；農業用地買賣實價案件計 60 件，均價 1.6 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件集中於近市區之中興路與小溪橋附近農地，屬於較高地價土地。整體而言，本季不動產成交價格商業區較上季下跌，住宅區及農業區較上季呈現上漲趨勢。

2. 草屯鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 423 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 1.44%。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 21 件，均價 13.3 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多位於草屯市區、中興市地重劃區及虎山溝區段徵收區，屬生活機能條件較佳地段；房地買賣實價案件計 98 件，均價 13.7 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件係以中興段市地重劃區及新富功段等地區為主，屬地段良好、公共設施完善且鄰近市區、交通便利之新

成屋地區，房價相對較高；乙種建築用地土地買賣實價案件計 38 件，均價 8.3 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件集中於番子田、北投埔農村社區土地重劃區，屬地籍方整，交通便捷，地價較高之地段；房地買賣實價案件計 22 件，均價 12.8 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件主要以透天中古屋為主；農牧用地買賣實價案件計 119 件，均價 1.9 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件以頂崁段、中原段為主，鄰近草屯交流道與碧興路，交通便捷，另因預期烏嘴潭人工湖開發因素影響，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。

3. 埔里鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 387 件，較上季減少 39 件，減少幅度為 9.15%。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 25 件，均價 12.2 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多位於忠孝段及南光段價格相對較高之地區；房地買賣實價案件計 82 件，均價 12.0 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因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 2 件，均價 38.1 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件位於第三市場內之精華商業區；房地買賣實價案件計 4 件，均價 18.8 萬元，較上季上漲，係因成交案件多位於西安路及中華路商業活動熱絡之地區；乙種建築用地買賣實價案件計 21 件，均價 9.8 萬元，較上季微幅下跌，係因成交案例位於大瑪璘段及愛蘭段低價位區段；丙種建築用地房地買賣實價案件計 12 件，均價 7.1 萬/坪，較上季上

漲，係因成交案件位於重要道路臺 21 線週遭；農牧用地買賣實價案件計 98 件，均價 1.5 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多位於重要道路（如臺 21 線）及梅林段都市計畫。整體而言，本季不動產成交價格除乙種建築用地房地買賣微幅下跌外，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 234 件，較上季減少 7 件，減少幅度為 2.9%。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 27 件，均價 7.4 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於大智路旁、硿礪重劃區內等商業區邊緣，屬交通便利增值性高之區域；房地買賣實價案件計 25 件，均價 8.1 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬裡地舊透天厝之中古屋，交易價格相對較低；商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 9.1 萬元/坪，上季無該類成交案件；農業用地買賣實價案件計 115 件，均價 1,464 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於山坡地或山林，單價相較較低。整體而言，本季不動產成交價格除住宅區土地及商業區土地上漲外，其餘較上季呈現下跌。

5. 集集鎮：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 9.68%。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 7.7 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多位於民權路及民生路附近較高單價附近；房地買賣實價案件計 6 件，均價 10.0 萬元/坪，較上季下跌，係

因成交案件部分位於較低單價之郊區及巷弄；商業區買賣實價案件計 2 件，均價 7.7 萬元/坪，上季無該類成交案件；農業用地買賣實價案件 12 件，均價 2,522 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於較低單價且未臨路之非都市農業用地。整體而言，本季不動產成交價格除住宅區土地買賣上漲外，其餘較上季呈現下跌趨勢。

6. 名間鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 113 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 4.42%。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 4.5 萬元/坪，上季無該類成交案件；住宅區房地買賣實價案件計 5 件，均價 7.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於小崎段之裡地，地價相對較低；農業用地買賣實價案件計 49 件，均價 7,558 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位處都市計畫內車頭段、南大庄段之農業區土地，地價相對較高區域。整體而言，本季不動產成交價格住宅區較上季下跌，農業區較上季呈現上漲趨勢。

7. 中寮鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 83 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 1.21%。至於土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 2 件，均價 5.0 萬元/坪，上季無該類成交案件；住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 7.2 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件位處鄉公所附近；農業用地買賣實價案件 48 件，均價 1,488 元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多集中於永平路、中集路及龍南路等主要道

路兩側，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 37 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 16.00%。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 5 件，均價 4.6 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件主要集中於北埔段市地重劃區內；住宅區房地買賣實價案件計 7 件，均價 6.6 萬元/坪，上季無該類成交案件；農業用地買賣實價案件計 11 件，均價 609 元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多屬功能性較低，坡度陡峭區域之大面積區域。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 47 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 6.82%。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 5 件，均價 6.7 萬元/坪，與上季相近，係因成交案件大部分位廣興、石城等近市區精華地段；農業用地買賣案件計 31 件，均價 5,903 元/坪，較上季上漲，係因成交案件大部分位於可結合觀光、旅遊投資客較為青睞之內樹皮段、小半天段、頂堀段、彰雅段、石城段等區段，價格較上季上漲。整體而言，本季不動產成交價格農業用地上漲外，其餘較上季呈現持平。
10. 國姓鄉：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 99 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 2.94%。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 1 件，成交價 2.1 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案

件位於石門段外圍成交價格較低之住宅區；房地買賣實價案件計 1 件，成交價 7.8 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件位於石門段市中心，因此價格較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 66 件，均價 3,733 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位處水長流段及北港溪段等非都市土地。整體而言，本季不動產成交價格，住宅區土地及農業用地下跌，住宅區房地則較上季上漲。

11. 魚池鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 45 件，較上季減少 16 件，減少幅度為 26.23%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 2 件，均價 4.4 萬元/坪，上季無該類成交案件；房地買賣實價案件計 2 件，成交價 13.9 萬元/坪，上季無該類成交案件；農業用地買賣實價案件計 24 件，均價 4,909 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多位於偏遠山區，如鹿篙段、山楂腳段及大雁段等區段，交通位置不優越所致。整體而言，本季不動產成交價格農業用地大幅下跌。

12. 仁愛鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 34 件，較上季增加 6 件，增加幅度 21.43%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 32 件，均價 2,905 元/坪，較上季下跌，係因成交案件位於親豐產業道路或濁水溪河床等交通不便地區。整體而言，本季不動產成交價格農業用地較上季下跌。

13. 信義鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 7 件，較上季增加 4 件，增加幅度 133.33%。至於本季土地交易價

格部分，農業用地買賣實價案件計 7 件，均價為 639 元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件部份位處遠離鄉內村落，出入交通運輸條件較差。整體而言，本季不動產成交價格農業用地較上季微幅下跌。

