

南投縣 104 年第 1 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 1,968 件，較上季增加 91 件，增加幅度為 4.62 %。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 327 件，均價 13.3 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 14 件，均價 19.1 萬元/坪，較上季微幅上漲；農業用地買賣實價案件計 565 件，均價 1.3 萬元/坪，與上季相近，係因本縣多項觀光景點計畫已有眉目，如草屯鎮九九峰侏羅紀公園開發案，已與文化部積極溝通其用地取得事宜，另外南投市沙雕文化園區規劃案、國姓打石文化園區聯外道路拓寬案之進行與特色觀光景點「龍鳳瀑布天空步道」，預定於近期完工營運等影響，均吸引不少外地投資客前來購地投資，另受惠於縣道投 17 道路之闢建，可與縣道投 22 道路及草屯等行政區交通互相連結，整體而言，本季房地成交價格與上季相較呈現微微幅上漲。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 376 件，較上季增加 36 件，增加幅度為 10.5%。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 43 件，均價 10.7 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件主要集中於光大段之下庄巷旁，另屬較高單價區域之首區段成交案例亦較上季明顯減少，因而造成整體均價微幅下跌；房地買賣實價案件計 174 件，均價 14.2 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於民族路

及南陽路一帶；商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 10.9 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件位於近南投縣政府三塊厝段附近，致有較高之漲幅；房地買賣實價案件計 2 件，均價 14.2 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件位於中興路與三和二路之間；農業用地買賣實價案件計 58 件，均價 1.3 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件部份位於茄苳腳段，屬於較低價農地。整體而言，本季不動產成交價格農業用地較上季下跌，住宅區及商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 348 件，較上季減少 75 件，減少幅度為 17.73%。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 16.1 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多鄰近中興新村之中興市地重劃區及虎山溝區段徵收區，屬公共設施及生活機能條件較佳地段，致成交價格上漲；房地買賣實價案件計 59 件，均價 12.0 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件係以中古屋及住宅大樓、華廈及套房為主，房價相對較低；乙種建築用地土地買賣實價案件計 35 件，均價 8.3 萬元/坪，與上季相近，係因成交案件集中於北投埔農村社區土地重劃區；房地買賣實價案件計 30 件，均價 15.6 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬水汴頭農村社區土地重劃區及周邊加老段、新興段等區域之新成屋，房價相對較高；農牧用地買賣實價案件計 100 件，均價 9,700 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件以坪頂段、雙冬段雙冬小段、南坪段等山坡地保育區

農牧用地為主，移轉面積大，平均單價低，致使價格較上季下跌。整體而言，本季不動產成交價格較上季呈現下跌趨勢。

3. 埔里鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 292 件，較上季減少 95 件，減少幅度為 24.6%。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 12.9 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多位於信義小段成交價格偏高之地區；房地買賣實價案件計 45 件，均價 12.0 萬元/坪，與上季相近，係因成交案例多位於忠孝段及南光段；商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 20.9 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八德段；房地買賣實價案件計 4 件，均價 12.3 萬元，較上季下跌，係因成交案件部分位於忠言段成交價較低區域；乙種建築用地買賣實價案件計 18 件，均價 10.3 萬元，較上季微幅上漲，係因成交案例多位於西安路一段及二段中價位區段；丙種建築用地房地買賣實價案件計 7 件，均價 8.5 萬/坪，較上季上漲，係因成交案件位於中心路旁，致使價格較上季上漲；農牧用地買賣實價案件計 49 件，均價 1.0 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬東潤段低價位區段及靠近山區收益能力較低之農地。整體而言，本季不動產成交價格除住宅區之土地與都市計畫外之乙種建築用地及丙種建築用地房地買賣價格上漲外，其餘皆較上季呈現下跌趨勢。

4. 竹山鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 421 件，較上季

增加 167 件，增加幅度為 65.8 %。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 5.0 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於未開發之住宅區邊緣成交價格較低；房地買賣實價案件計 45 件，均價 8.6 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件大部分為中古屋形態；商業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 5.3 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多位於無商業行為較為沒落之區域；農業用地買賣實價案件計 134 件，均價 1,277 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於都市計畫外地處偏遠山區之山坡地或山林，單價相較較低。整體而言，本季不動產成交價格除住宅區房地微幅上漲外，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 30 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 7.14%。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 4.0 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多位於八張路及玉映路巷弄內；房地買賣實價案件計 7 件，均價 10.0 萬元/坪，與上季相近，係因成交案件部分位於較低單價之郊區及巷弄；農業用地買賣實價案件 14 件，均價 1,621 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 107 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 5.30%。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

3.4 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多於都市計畫區角落偏遠區域；住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價 8.6 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於小崎段及南雅段地價相對較高地區；農業用地買賣實價案件計 48 件，均價 6,652 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位處東仁段、番子寮段等靠近山區之農地。整體而言，本季不動產成交價格住宅區土地較上季下跌，房地較上季上漲，農業區較上季呈現下跌趨勢。

7. 中寮鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 87 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 4.81%。至於土地/房地交易價格部分，農業用地買賣實價案件 54 件，均價 1,586 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、龍南路等主要道路兩側。整體而言，本季不動產成交價格較上季微幅上漲。
8. 水里鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 38 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 2.7%。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 7.3 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件位於北埔段市地重劃區內，因三面臨路位置佳，成交價格較高；住宅區房地買賣實價案件計 7 件，均價 6.9 萬元/坪，較上季微幅上漲，；農業用地買賣實價案件計 15 件，均價 890 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於拔社埔段及郡坑段成交價格較高區域。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 72 件，較上季增加

25 件，增加幅度為 53.19%。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 4 件，均價 4.9 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件位於新和、鹿彰之中正路及興農路巷弄內，道路較為狹窄；農業用地買賣案件計 44 件，均價 8,216 元/坪，較上季上漲，係因成交案件大部分位於新內湖、小半天、石城、隆鳳、仁義、頂城、興產等地區，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，住宅區土地下跌。

10. 國姓鄉：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 94 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 5.05%。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 2.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件位於面臨國姓路之住宅區；房地買賣實價案件計 1 件，成交價 4.4 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件位於市區外圍之住宅區，因此價格較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 49 件，均價 2,760 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位處水長流段成交價格較低區域。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下跌。

11. 魚池鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 69 件，較上季增加 24 件，增加幅度為 53.34%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 3 件，均價 18.6 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件位於魚池市區及日月潭潭邊之住宅區，地價相對較高區域；房地買賣實價案件計 3 件，均價 13.0 萬元

/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件位於魚池街外圍之住宅區；農業用地買賣實價案件計 32 件，均價 4,825 元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多位於偏遠山區，如鹿篙段及木屐嶼段等，交通位置不優越所致。整體而言，本季不動產成交價格，農業用地及住宅區房地皆呈現下跌趨勢、住宅區土地則呈現上漲趨勢。

12. 仁愛鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 28 件，較上季減少 6 件，減少幅度 17.65%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 28 件，均價 6,529 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件位於近臺 14 線交通便利、生活機能較優之清境地區。整體而言，本季不動產成交價格農業用地較上季大幅上漲。

13. 信義鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 6 件，較上季減少 1 件，減少幅度 14.29%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 6 件，均價為 902 元/坪，較上季上漲，係因成交案件部份位處地勢平坦，且出入產業道路運輸條件較佳。整體而言，本季不動產成交價格農業用地較上季相近。