

南投縣 104 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 1,830 件，較上季減少 138 件，減少幅度為 7.54%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 312 件，均價 12.0 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 25 件，均價 12.6 萬元/坪，較上季大幅下跌；農業用地買賣實價案件計 565 件，均價 9,866 萬元/坪，較上季下跌，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 309 件，較上季減少 67 件，減少幅度為 17.81%。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 35 件，均價 7.7 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為位於住宅區較低單價區域（如茄苳腳段彰南路一段一帶鄰近農業區之住宅土地）；房地買賣實價案件計 108 件，均價 13.7 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於中興路、育樂街屬低單價公寓，較上季下跌；商業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 7.26 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件位於藍田街與民生街附近，商業活動較不熱絡地區；房地買賣實價案件計 2 件，均價 11.7 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件建物型態為華廈，其成交價格較一般透天住宅為低，致成交價格下跌；農業用地買賣實價案件計 57 件，均價 1.0 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件

部份位於東登施路及東山路附近，交通較為不便、地勢較陡峭地價較低之山坡農地。整體而言，本季不動產成交價格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 351 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 0.9%。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 28 件，均價 12.9 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於新富寮段、新御史段及新屋段，因屬都市計畫邊緣，公共設施較缺乏且離主要商業區較遠，成交價格下跌；房地買賣實價案件計 65 件，均價 13.0 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件係以中興市地重劃區及虎山溝區段徵收區之中古屋為主，另外位於新僑光段之建案交屋，致成交單價較上季上漲；乙種建築用地土地買賣實價案件計 32 件，均價 8.7 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件以北投埔及番子田農村社區土地重劃區為主；房地買賣實價案件計 35 件，均價 11.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬新雙冬段及碧峰段等區域之中古屋，房價相對較低；農牧用地買賣實價案件計 90 件，均價 1.3 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件以新光段、北投段及光華段等經農地重劃之特定農業區農牧用地，平均單價高，致使價格較上季上漲。整體而言，本季不動產成交價格較上季呈現微幅下跌趨勢。

3. 埔里鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 270 件，較上季減少 22 件，減少幅度為 7.5%。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 22 件，均

價 12.9 萬元/坪，與上季相近，係因成交案件多位於忠言段、忠義段成交價格與上季成交案例價格相近之地區；房地買賣實價案件計 61 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；商業區房地買賣實價案件計 10 件，均價 9.4 萬元，較上季下跌，係因成交案件建物型態為套房及住宅大樓，其成交價格較一般為低，致成交價格下跌；乙種建築用地買賣實價案件計 21 件，均價 11.6 萬元，較上季上漲，係因成交案例多位於愛蘭及虎仔耳等中高價位區段；丙種建築用地房地買賣實價案件計 11 件，均價 8.8 萬/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多位於中山路四段及桃米坑段桃源二街兩旁，致使價格較上季微幅上漲；農牧用地買賣實價案件計 60 件，均價 1.4 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬水尾段及牛眠段等中價位區段。整體而言，本季不動產成交價格除商業區之房地買賣價格下跌外，其餘皆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 305 件，較上季減少 153 件，減少幅度為 36.3 %。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 33 件，均價 5.3 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多位於未開發之住宅區邊緣；房地買賣實價案件計 53 件，均價 10.7 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件大部分為新建案，多位於學校、圖書館附近，受購屋族青睞；商業區房地買賣實價案件計 5 件，均價 6.8 萬元/坪，上季無該類成交案件；農業用地買賣實價

案件計 114 件，均價 1,997 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多於都市計畫邊緣區位之農業用地，地勢平坦、交通及農作灌溉便利，單價相較較低。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

5. 集集鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 33 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 10.0%。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 10 件，均價 4.0 萬元/坪，與上季相近，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 4 件，均價 7.3 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於文昌段裡地及廣明段郊區；農業用地買賣實價案件 8 件，均價 8,939 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多位於地勢平坦便於利用之都市內農業區。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 119 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 10.08%。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 6 件，均價 4.4 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於主要道路名松路旁；住宅區房地買賣實價案件計 4 件，均價 7.3 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於小崎巷弄內之住宅區；農業用地買賣實價案件計 45 件，均價 5,953 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於東仁段、田寮段一帶靠近山區之農地。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 91 件，較上季

增加 4 件，增加幅度為 4.59%。至於土地/房地交易價格部分，農業用地買賣實價案件 71 件，均價 1,464 元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多屬後寮段、二重溪段、中寮段、分水寮段及龍眼林段等交通不便利區域。整體而言，本季不動產成交價格較上季微幅下跌。

8. 水里鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 52 件，較上季增加 14 件，增加幅度為 36%。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 6.9 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 5.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬老舊建物，且位於出入道路狹窄的巷道，停車不易，因此價格較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 19 件，均價 1,603 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於拔社埔段及新民和段地勢較平坦、交通較便利成交價格較高區域。整體而言，本季不動產成交價格農業用地上漲，住宅區下跌。

9. 鹿谷鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 91 件，較上季增加 19 件，增加幅度為 26.39%。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 10 件，均價 5.4 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件位於廣興往溪頭之交通要道及鹿谷國小附近；農業用地買賣實價案件計 52 件，均價 4,186 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件大部分位於初鄉、內樹皮、番子寮、大水堀、小半天等地處偏遠地段，價格較上季大幅下

跌。整體而言，本季不動產成交價格農業用地大幅下跌，住宅區土地微幅上漲。

10. 國姓鄉：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 108 件，較上季增加 14 件，增加幅度為 14.89%。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 2 件，均價 10.2 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件位於國姓市場附近，因此價格較上季大幅上漲；農業用地買賣實價案件計 55 件，均價 3,579 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於石門段都市內之農業區及水長流段成交價較高之農牧用地。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下跌。

11. 魚池鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 64 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 7.25%。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 6.8 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件位於魚池街外圍之住宅區，地價相對較低區域；房地買賣實價案件計 2 件，均價 14.6 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件位於魚池公所附近之住宅區，其鄰近新開通之東池隧道，交通甚為便利；農業用地買賣實價案件計 29 件，均價 5,468 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於鹿篙段、木屐囌段及司馬按段成交價較高之農地。整體而言，本季不動產成交價格除住宅區土地買賣價格下跌外，其餘皆較上季呈現上漲趨勢。

12. 仁愛鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 31 件，較上季

增加 3 件，增加幅度 10.71%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 31 件，均價 4,550 元/坪，較上季下跌，係因成交案件位於交通較不便利之農業道路小徑，如西伯林道、黃肉溪步道，致價格較上季下跌。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 6 件，與上季相同。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 516 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件部份位處產業農路出入機能較差，影響種植農作物經濟效益收入。整體而言，本季不動產成交價格農業用地較上季大幅下跌。