

南投縣 104 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 1,633 件，較上季減少 197 件，減少幅度為 12.06 %。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 248 件，均價 13.1 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 15 件，均價 15.3 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 465 件，均價 9,560 元/坪，較上季微幅下跌。

本季本縣住宅區房地及商業區房地受房地合一稅政策確定，民眾觀望狀況已逐漸減少，且多項觀光及交通建設陸續規劃進行，本季交易價格穩定，農業用地因受農業用地興建農舍辦法及農民身分證明審查規定不確定，造成交易件數減少，整體而言，本季房地成交價格與上季相較除農業用地呈現下跌趨勢外，住宅區及商業區房地皆呈現微幅上漲。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 285 件，較上季減少 24 件，減少幅度為 7.77%。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 26 件，均價 11.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於茄苳腳段南基醫院附近主要道路旁，屬單價較高之區域；房地買賣實價案件計 96 件，均價 15.0 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多屬福興段之建築交屋，較上季微幅上漲；商業區土地買賣實價案件

計 3 件，均價 22.1 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多位於民族路與復興路間，商業活動較熱絡地區；房地買賣實價案件計 1 件，成交價 5.6 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件位於新豐國小附近，建物型態為 921 地震前老舊華廈，其成交單價較低，故造成本季成交價格大幅下跌；農業用地買賣實價案件計 38 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多屬光興段、光復段、新生段及包尾段等單價較高區域，致本季成交價格大幅上漲。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。

2. 草屯鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 261 件，較上季減少 90 件，減少幅度為 25.64%。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 14 件，均價 18.2 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多以中興市地重劃區及虎山溝區段徵收區為主，因公共設施及生活機能條件較佳，惟可供建築之素地稀少，成交單價較上季上漲；房地買賣實價案件計 54 件，均價 15.3 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件以中古屋及住宅大樓、華廈及套房為主；乙種建築用地土地買賣實價案件計 14 件，均價 6.7 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件以中原段、復興段、將軍段及土城段等，屬單價較低之區域；房地買賣實價案件計 41 件，均價 12.3 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬新興段、中原段及碧峰段等區域之新成屋，房價相對較高；農牧用地買賣實價案件計 49 件，

均價 1.2 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件以雙冬段雙冬小段、新雙冬段、南坪段及新南坪段等山坡地保育區或森林區之農牧用地為主，平均價格較低。整體而言，本季不動產成交價格較上季呈現微幅上漲趨勢。

3. 埔里鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 297 件，較上季增加 27 件，增加幅度為 10%。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 14.7 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於南光段及忠孝段成交價格較高之地區；房地買賣實價案件計 59 件，均價 13.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案例多位於忠孝段、南光段及北環段等成交價格較高之地區；商業區土地買賣實價案件計 4 件，單價 14.9 萬元/坪，上季無該類成交案件；房地買賣實價案件計 6 件，均價 10.3 萬元，較上季微幅上漲，係因成交案件部分位於光榮段及忠言段等較為繁榮地區，致成交價格微幅上漲；乙種建築用地買賣實價案件計 21 件，均價 13.4 萬元，較上季上漲，係因成交案例多位於中峰段湳興小段及虎仔耳段等中高價位區段；丙種建築用地房地買賣實價案件計 15 件，均價 8.8 萬/坪，與上季相近，係因成交案件例多位於東埔段及榮光段與上季成交案例價格相等之地區；農牧用地買賣實價案件計 67 件，均價 1.0 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬水尾段及水頭段等中低價位區段。整體而言，本季不動產成交價格農業用地下跌、丙種建築用地持平外，其餘住宅區、商

業區及乙種建築用地買賣價格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 299 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 2.0%。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 28 件，均價 8.1 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於大明路及竹山路等較高價位之區位；房地買賣實價案件計 35 件，均價 8.3 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件大部分為 10 年以上中古屋；商業區房地買賣實價案件計 4 件，均價 8.9 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬於早市旁之新成屋，誘因多價格因而上漲；農業用地買賣實價案件計 110 件，均價 1,703 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬山坡地保育區農牧用地，單價相較較低。整體而言，本季不動產成交價格住宅區之土地買賣價格上漲，農業用地較上季呈現下跌趨勢。

5. 集集鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 26 件，較上季減少 7 件，減少幅度為 21.21%。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 2.0 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多位於林興段未臨路之郊區；房地買賣實價案件計 6 件，均價 10.0 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為臨路，而上季交易則多位於裡地；農業用地買賣實價案件 14 件，均價 1,251 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多位於未臨路交通不便之非都市農業用地。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 93 件，較上季減少 26 件，減少幅度為 21.85%。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 1.8 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件位於都市計畫邊緣地帶地區，而上季成交主要位於主要幹道旁，因此形成極大落差；住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價 8.1 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多位於南雅段、過坑段等較繁榮街道，且平均屋齡較低；農業用地買賣實價案件計 36 件，均價 7,866 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位處於南雅段、南大庄段、南松嶺段及名松段一帶都市計畫內農地，與新南段及萬丹段等市價行情較高之農牧用地。整體而言，本季不動產成交價格住宅區土地較上季下跌，房地較上季上漲，農業業用地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 55 件，較上季減少 36 件，減少幅度為 39.56%。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 4.6 萬元/坪，上季無該類成交案件；農業用地買賣實價案件 33 件，均價 1,315 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、龍眼林段及先驅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 41 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 21.15%。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 4 件，

均價 8.4 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件主要集中於北埔段市地重劃區內，由於地點適中生活機能高，成為置產投資的首選，已有一地難求現象；住宅區房地買賣實價案件計 4 件，均價 8.5 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多位於生活機能高、交通便利的地段，因此價格較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 9 件，均價 610 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多位於龜子頭段及郡坑段等無臨路且水源也不便之區域。整體而言，本季不動產成交價格農業用地下跌，住宅區上漲。

9. 鹿谷鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 68 件，較上季減少 23 件，減少幅度為 25.27%。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 11 件，均價 2.1 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多位於隆鳳段及頂城段等較偏遠之住宅區，成交價格較低；農業用地買賣案件計 31 件，均價 5,181 元/坪，較上季上漲，係因成交案件大部分位於鳳凰谷風景區特定區之隆鳳段、頂城段、頂堀段及溪頭森林遊樂區附近之內樹皮段、新內湖段、石城段等觀光地區，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，住宅區土地大幅下跌。

10. 國姓鄉：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 114 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 5.56%。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 2.9 萬元/坪，上季無該類成交案件；農業用地買賣實價案件計 64 件，均價 5,198 元/坪，較上季

上漲，係因成交案件多位於水長流段及北港溪段梅子村附近單價較高之農牧用地。整體而言，本季不動產成交價格農業用地較上季呈現上漲趨勢。

11. 魚池鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 57 件，較上季減少 7 件，減少幅度為 10.94%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 13.6 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件位於魚池街路角地，地價相對較高區域；農業用地買賣實價案件計 21 件，均價 7,597 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬都市計畫地區單價較高之農地。整體而言，本季不動產成交價格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 34 件，較上季增加 3 件，增加幅度 9.68%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 34 件，均價 6,032 元/坪，較上季上漲，係因成交案件部分位於博望新村村落，貼近臺 14 甲線，生活機能佳，致價格較上季上漲。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，較上季減少 3 件，減少幅度為 50%。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 613 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多鄰近聚落，農產品運輸機能較為便利。整體而言，本季不動產成交價格農業用地較上季上漲。