

南投縣 105 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 1,406 件，較上季減少 598 件，減少幅度為 42.53%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 174 件，均價 12.7 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區房地買賣實價案件計 19 件，均價 13.2 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 262 件，均價 9,268 元/坪，較上季微幅下跌。

本季本縣住宅區房地、商業區房地及農業用地仍受農舍移轉限制承買人資格、房地合一課稅等政策變革影響，使得成交量萎縮，交易價格呈現微幅下跌，整體而言，本季房地成交價格與上季相較均呈現下跌趨勢。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 193 件，較上季減少 195 件，減少幅度為 50.26%。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 37 件，均價 13.6 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多位於光興段仁德路旁，屬單價較高之區域；房地買賣實價案件計 60 件，均價 17.2 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多集中於復興路與民族路街廓，毗鄰商業區地價較高之區域；商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 18.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件位於中山南街臨近縣政府及中興高等研

究園區附近屬市郊單價較高區域；房地買賣實價案件計 2 件，均價 9.7 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多屬中山街與三和三路附近之公寓，商業活動較不熱絡，故造成本季成交價格漲幅較低；農業用地買賣實價案件計 20 件，均價 2.1 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多位於祖祠路與二高聯外道之間、菓稟路旁及華陽路附近，屬單價較高之區域，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房地價格下跌外，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 213 件，較上季減少 338 件，減少幅度為 61%。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 23 件，均價 19.1 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，上季則多以都市計畫邊緣，交易價格較低之區域為主，因此有較高之漲幅；房地買賣實價案件計 46 件，均價 14.4 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件以中古屋為主，但因鄰近草屯商圈具有商業效益，成交價格較高；乙種建築用地土地買賣實價案件計 18 件，均價 6.6 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多位於新豐段及碧峰段等農村社區土地重劃區內，成交價格較高；房地買賣實價案件計 17 件，均價 12.5 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多屬龍德段、雙冬段雙冬小段及土城段等透天中古屋，因距離市區較遠，成交價格較低；農牧用地買賣實價案件計 31 件，

均價 1.1 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件以南坪段、新南坪段及新南埔段等山坡地保育區或森林區農牧用地為主，因地屬偏遠，成交價格較低。整體而言，本季不動產成交價格，住宅區及乙種建築用地土地買賣價格上漲外，其餘皆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 147 件，較上季減少 64 件，減少幅度為 30.33%。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 12 件，均價 9.7 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於忠義段及忠良段成交價格較低之地區；房地買賣實價案件計 33 件，均價 11.3 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為梅子腳小段及信義小段等住宅大樓案例，其成交價格較低；商業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 16.9 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件部分位於光榮段較為繁榮地區與上季較無商業行為之仁愛段相較下呈現較大漲幅；房地買賣實價案件計 3 件，均價 8.4 萬元，較上季下跌，係因成交案件多屬住宅大樓成交案例，其成交價格較低；乙種建築用地買賣實價案件計 13 件，均價 13.4 萬元，較上季上漲，係因成交案件多位於大瑪璘段內全新完工之建案，因鄰近都市地區，致成交價格較上季漲；丙種建築用地房地買賣實價案件計 4 件，均價 5.1 萬/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多位於榮光段內老舊公寓，故成交價格較上季大幅下跌；農牧用地買賣實價案件計 42 件，均價 1.3 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位屬安瀟段高價位區段。整體而

言，本季不動產成交價格商業區土地、乙種建築用地及農業用地上漲外，其餘住宅區、商業區房地及丙種建築用地買賣價格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 332 件，較上季增加 8 件，增加幅度為 2.47%。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 42 件，均價 8.0 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬都市邊陲之土地，便利性不足，成交價格較低；房地買賣實價案件計 49 件，均價 9.2 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多為 10 年以上中古屋居多，但因有零星新建案陸續成交，致成交價格較上季略漲；商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 8.7 萬元/坪，上季無該類成交案件；商業區房地買賣實價案件計 8 件，均價 12.5 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多位於巷弄內之新建案；農業用地買賣實價案件計 85 件，均價 2,026 元/坪，較上季上漲，係因成交案件部分位屬於道路旁之特定農業區農牧用地。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。

5. 集集鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 27 件，與上季相近。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 7.0 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於集集國中、和平國小及民生路旁；房地買賣實價案件計 5 件，均價 8.0 萬元/坪，與上季相近，係因成交案件多為文昌段及八張段之裡地；農業用地買賣實價案件 10 件，均價 2,962

元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多為都市內農業區，故成交價格較上季大幅上漲。整體而言，本季不動產成交價格較上季呈現上漲趨勢。

6. 名間鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 74 件，較上季減少 70 件，減少幅度為 48.61%。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 4.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於都市計畫邊緣地區；住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 9.0 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多於小崎段一帶之住宅土地，成交單價略有上漲；農業用地買賣實價案件計 26 件，均價 7,708 元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多位處於都市計畫區周圍較平坦之農業用地，成交價格較高。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，其餘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 87 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 1.15 %。至於土地/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 9.3 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件位於都市計畫區中心之義民段附近，較上季大幅上漲；農業用地買賣實價案件 28 件，均價 1,178 元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多屬後寮段、二重溪段、分水寮段、龍眼林段等離市區較偏遠的區域。整體而言，本季不動產成交價格住宅區土地上漲，農業用地較上季呈現下跌趨勢。

8. 水里鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 45 件，較上季

增加 22 件，增加幅度為 95.65%。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 8.5 萬元/坪，上季無該類成交案件；農業用地買賣實價案件計 10 件，均價 1,439 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於地勢平坦、交通便利、有水源的區域。整體而言，本季不動產成交價格較上季呈現上漲趨勢。

9. 鹿谷鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 171 件，較上季增加 89 件，增加幅度為 108.54%。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 2.1 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於鳳凰谷風景區特定區麒麟潭周邊，因地處偏遠公共設施不足，生活機能較差，致使成交價格相對較低；農業用地買賣案件計 22 件，均價 8,710 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件大部分位於新內湖、新鹿谷及新初鄉等通往溪頭之延溪公路沿線，成交價格較高。整體而言，本季不動產成交價格住宅區土地下跌，農業用地較上季呈現上漲趨勢。

10. 國姓鄉：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 48 件，較上季減少 35 件，減少幅度為 42.17%。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 1 件，成交價 7.8 萬，較上季下跌，係因成交案件位於市郊中興路旁；農業用地買賣實價案件計 23 件，均價 3,747 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多位於巔坡起伏路面農路地區，如中坑產業道路、豐東道路。整體而言，本季不動產成交價格較上季呈現

下跌趨勢。

11. 魚池鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 35 件，較上季減少 9 件，減少幅度為 20.45%。至於本季土地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 12.6 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件位於靠近都市計畫外單價較低之區域；農業用地買賣實價案件計 13 件，均價 8,049 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於臨台 21 線及 131 縣道之農地。整體而言，本季不動產成交價格農業用地上漲，住宅區房地較上季呈現下跌趨勢。
12. 仁愛鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 29 件，較上季減少 4 件，減少幅度 12.12%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 22 件，均價 2,213 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件部分位於路況不佳地區，如力行產業道路、霧豐道路，故本季均價較上季低。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 5 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 37.5%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 5 件，均價為 608 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於運輸不便產業農路旁，且未臨近部落，耕種農作物收成較差。整體而言，本季不動產成交價格農業用地較上季下跌。