

# 南投縣 105 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 1,417 件，較上季增加 11 件，增加幅度為 0.78%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 226 件，均價 13.2 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 24 件，均價 13.4 萬元/坪，較上季微幅上漲；農業用地買賣實價案件計 369 件，均價 9,622 元/坪，較上季微幅上漲。

本季本縣住宅區房地、商業區房地及農業用地受房地合一課稅政策影響逐漸消失，生活圈道路工程持續施作，交通路網連結更便捷，且新推建案陸續完工交屋，對於價格形成支撐，致交易價格呈現微幅上漲，整體而言，本季房地成交价格與上季相較均呈現微幅上漲趨勢。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 254 件，較上季增加 61 件，增加幅度為 31.61%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 51 件，均價 9.2 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於八卦山橫山地區及福興里等較偏遠之地區；房地買賣實價案件計 69 件，均價 17.8 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多為營北路旁高單價之住宅區。商業區房地買賣實價案件計 9 件，均價 17.1 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多屬彰南路、

民權街、復興路、文昌街商業活動較熱絡區域，故造成本季成交價格漲幅較高；農業用地買賣實價案件計40件，均價1.3萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於南勢段及千秋段等較偏遠或鄰國道3號兩側，地價較低之區域，致本季成交價格下跌。整體而言，本季不動產成交價格除住宅區房地及商業區房地價格上漲外，其餘皆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279件，較上季增加66件，增加幅度為23.66%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計21件，均價16.4萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於上林段及隘寮段都市邊緣區域，公設較不完善，致成交價格較低；房地買賣實價案件計69件，均價14.1萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件以中古屋為主，交易區域分布平均，而上季則鄰近草屯商圈，造成成交價格微幅下跌。乙種建築用地土地買賣實價案件計12件，均價8.5萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於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23件，均價15.7萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬水汴頭段、北投堡段及碧峰段等透天新成屋，且部分位於農村社區土地重劃區內，公設完善，成交價格較高。農牧用地買賣實價案件計37件，均價9,700元/坪，較上季下跌，係因成交案件以雙冬段雙冬小段及新南坪段等山坡地保育區或森林區之農牧用地，因地屬偏遠，成交價格較低。整體而言，本季不動產成交價格，除乙

種建築用地買賣價格上漲外，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 183 件，較上季增加 36 件，增加幅度為 24.49%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 11 件，均價 14.2 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於育英段新闢道路旁及南興段鄰近第三市場等地區成交價格較高之地區；房地買賣實價案件計 35 件，均價 13.2 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於育英段新闢道路區域。商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 17.8 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於光榮段內繁榮地區；房地買賣實價案件計 6 件，均價 17.0 萬元，較上季上漲，係因成交案件多屬透天厝及店面之成交案例，其成交行情均較上季住宅大樓成交案例高。乙種建築用地買賣實價案件計 17 件，均價 14.7 萬元，較上季上漲，係因成交案件多屬虎仔耳段及大瑪璘段內全新完工之建案，因鄰近都市地區且公共設備完善，致成交價格較上季漲；丙種建築用地房地買賣實價案件計 3 件，均價 9.3 萬/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多屬榮光段及鯉魚潭段之透天厝，因鄰近埔里交流道交通便利，故成交價格較上季大幅上漲；農牧用地買賣實價案件計 59 件，均價 1.3 萬元/坪，與上季持平，係因成交案件多屬南村段及牛眠段高價位區段。整體而言，本季不動產成交價格除農業用地持平外，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 258 件，較上季減少 74 件，減少幅度為 22.29%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 23 件，均價 6.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬都市邊緣之土地，地點區位不佳，致成交價格較低；房地買賣實價案件計 40 件，均價 7.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為 20 年以上中古之華廈及公寓居多，致成交價格較上季下跌。商業區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 10.5 萬元/坪，位於祖師街靠農會附近；房地買賣實價案件計 5 件，均價 8.9 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件為巷弄內中古屋。農業用地買賣實價案件計 84 件，均價 1,659 元/坪，較上季下跌，係因成交案件部分屬於都外山坡地保育區農業用地及林業用地，偏遠且價格較低廉之土地。整體而言，本季不動產成交價格除商業區土地買賣價格上漲外，其餘皆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 27 件，與上季相同。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 7 件，均價 4.0 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件部分位於文昌段及廣明段郊區，公共設施缺乏；房地買賣實價案件計 7 件，均價 10.0 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於週邊環境佳且臨路之區域，成交價格較高。農業用地買賣實價案件 12 件，均價 3,011 元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多為都市內農業區。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。

6. 名間鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 107 件，較上季增加 33 件，增加幅度為 44.59%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 5 件，均價 4.3 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多位於董門巷附近較低價區域；住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 7.7 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為都市土地鬧區外之住宅用地，因此成交價呈下跌。農業用地買賣實價案件計 32 件，均價 5,709 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位處於崎嶇不平之山區，成交價格較低。整體而言，本季不動產成交價格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 75 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 13.79%。至於土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 3.0 萬元/坪。農業用地買賣實價案件 49 件，均價 1,562 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於後寮段、二重溪段、龍眼林段、仙鹿段等較平坦的區域。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。

8. 水里鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 21 件，較上季減少 24 件，減少幅度為 53.33%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 8.4 萬元/坪，上季無該類成交案件。農業用地買賣實價案件計 9 件，均價 2,497 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件位於中山路附近交通較為

便利之區域。整體而言，本季不動產成交價格較上季呈現大幅上漲趨勢。

9. 鹿谷鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 60 件，較上季減少 111 件，減少幅度為 64.91%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 7 件，均價 2.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件部分位於溪頭特定風景區內及公共設施較佳，生活機能較便利之鹿谷市中心附近。農業用地買賣案件計 19 件，均價 3,578 元/坪，較上季下跌，係因成交案件大部分位於偏遠公共設施不足，生活機能較差之地區，其成交價格偏低。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大幅下跌趨勢。

10. 國姓鄉：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 81 件，較上季增加 34 件，增加幅度為 72.34%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 3 件，均價 2.8 萬，上季無該類成交案件；房地買賣實價案件計 4 件，成交價 10.0 萬，較上季上漲，係因成交案件位於國姓市區外環道路旁，地段佳且交通便利。農業用地買賣實價案件計 46 件，均價 4,119 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於交通便利之農路旁。整體而言，本季不動產成交價格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 37 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 5.71%。至於本季土地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 17.1 萬元/坪。農業用地買賣實價案件計 15 件，

均價 5,994 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬大雁段及香茶段山坡地保育區農牧用地，地屬偏遠，成交價格較低。整體而言，本季不動產成交價格農業用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，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 20 件，均價 2,479 元/坪，較上季上漲，係因成交案件部分位於運輸農產品路況佳地區，如投 80 線、山林巷。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 6 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 20.00%。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 784 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為運輸交通狀況便利，且經土地改良，收益經濟較高之土地。整體而言，本季不動產成交價格農業用地較上季上漲。