

## 南投縣 102 年第 2 季實價登錄動態分析

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2,314 件，較上季增加 371 件，增加幅度為 16.03%。至於本季交易價格部分，因中興新村高等研究園區、投 17 線縣道拓寬與新建案等重大建設陸續規劃進行，及新飯店開幕營運、新富寮新開發地區等正向效益，本季房地產價格仍有成長。

為統計本縣房地買賣均價，考量親友買賣等特殊交易或畸零地等交易案件，無論性質及價格均有落差，故為使均價更具代表性，經扣除該等買賣實價案件後，進行均價計算，住宅區房地買賣實價案件計 479 件，均價 10.9 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 42 件，均價 13.3 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 313 件，均價 2.8 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格與上季相較呈現上漲，惟上開均價變化可能受當季不同區位成交案件數量多寡及所占比重、是否有新成屋大批移轉等因素影響而有所變動。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 378 件，較上季增加計 4 件，增加幅度為 1.34%。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 41 件，均價 11.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多數鄰近於中興新村高等研究園區及主要道路兩旁；房地買賣實價案件計 110 件，均價 13.9 萬元/坪，較上季微幅下跌，因成交案件多數為中古屋；商業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 18.3 萬元/坪，較上季上漲；房地買賣實價案件計 8 件，均價 11.6 萬元/坪，較上

季上漲，係因成交案件多數集中於商業活動較繁榮區位(家樂福及南投國小附近)之影響；農業用地買賣實價案件計 54 件，均價 9,221 元/坪，較上季下跌，係因上季受天空之橋開發之影響，成交案件多集中於八卦山特定區域，而本季成交區域較為分散且其價位相對較低，導致其平均成交單價較為下跌。整體而言，本季不動產成交價格除農業用地外仍呈上漲趨勢。

2. 草屯鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 574 件，較上季增加 175 件，增加幅度為 43.86%，係因 102 年第 1 季 2 月份適逢農曆新年，買賣登記案件數較少。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 51 件，均價 9.6 萬元/坪，較上季上漲，以建興段區段徵收區及新富寮新開發地區為主；房地買賣實價案件計 85 件，均價 12.4 萬元/坪，較上季微幅下跌，以中古屋買賣為主；乙種建築用地土地買賣實價案件計 59 件，均價 5.8 萬元/坪，較上季上漲，主要係位於新重劃區土地買賣開發；房地買賣實價案件計 32 件，均價 9.4 萬元/坪，較上季下跌，以中古屋買賣主；農牧用地買賣實價案件計 177 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因草屯鎮位居國道 6 號、臺 3 線、臺 14 線等主要幹道貫通，具交通便利性，另因鄰近臺中市，地價相對臺中市較低，且預期農地興建農舍將受限制，吸引外來投資者青睞，地價相對提高。整體而言，本季土地/房地交易價格較上季上漲。

3. 埔里鎮：本季因受政府持續推動觀光，且申報人熟悉申報注意

事項而提高申報資料正確性等影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 430 件，較上季增加 77 件，增加幅度為 21.81%。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 8.9 萬元/坪，較上季微幅上漲；房地買賣實價案件計 67 件，均價 10.3 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因新飯店開幕營運帶來觀光人潮之影響，使週遭土地交易持續熱絡，但交易價格逐漸趨於平緩，成交價格呈現微幅上漲趨勢；商業區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 10.3 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季多屬親友間無實際成交價格之交易；農牧用地買賣實價案件計 94 件，均價 7,302 元/坪，較上季微幅上漲，係因買賣案件多數位於東潤、水頭及水尾等交易較為熱絡之地區之影響。整體而言，本季不動產成交價格較上季呈現上漲趨勢。

4. 竹山鎮：本季因中古屋買氣熱絡之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 295 件，較上季增加 48 件，增加幅度為 19.43%。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 17 件，均價 4.3 萬元/坪，較上季微幅下跌，住宅區房地買賣實價案件計 50 件，均價 7.6 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案大部分為屋齡 15 年以上中古屋，新建案成交案件較少，致使住宅區買賣成交均價微幅下跌；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，係因成交案位於竹山市場內及人潮聚集商業活動相對較多地區；另農業用地買賣實價案件計 181 件，均

價 1,253 元／坪，較上季上漲，係因成交案部分鄰近村落及高速公路交流道旁，屬宗地條件相對較好區域。整體而言，不動產成交價格除住宅區較上季微幅下跌外，其餘均呈上漲趨勢。

5. 集集鎮：本季因都市土地住宅區與農業區交易熱絡及實價登錄特殊交易案件亦揭露之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 38 件，較上季增加 9 件，增加幅度為 31.03 %。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 3.3 萬元/坪，較上季下跌，係因本季素地買賣集中於較低單價之市郊附近，上季則集中於較高單價之市中心附近之影響，房地買賣實價案件計 8 件，均價 10.2 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因本季交易案件多為新建成屋，單價較高之影響；農業用地買賣實價案件 10 件，均價 3,387 元/坪，較上季上漲，係因本季買賣大多集中於較高單價之都市土地農業用地，上季則僅部分位於都市附近之農業用地。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

6. 名間鄉：本季因不動產交易之實際登記量較上季增加，對外提供查詢之買賣實價案件計 139 件，較上季增加 41 件，增加幅度為 41.84%。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，位處北松嶺一帶，成交價 3.0 萬元/坪，較上季下跌，房地買賣實價案件計 9 件，均價 7.4 萬元/坪，較上季上漲，係因成交多集中於都市土地或近商業區一帶之影響；農業用地買賣實價案件計 59 件，均價 4,449 元/坪，較

上季下跌，係因成交案例多位處於地價較低或非都市土地之影響。整體而言，本季不動產成交價格仍有小幅上漲。

7. 中寮鄉：本鄉土地以農業使用為主，因有投 17 線縣道拓寬與新建工程，預期帶動北中寮與草屯生活園之連結及與國道 6 號高速公路銜接交通便利性提高等影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 86 件，較上季增加 19 件，增加幅度為 28.35%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件 46 件，均價 946 元/坪，較上季微幅上漲，除受投 17 之闢建影響外，也因地價相對較低致受農地政策預期變動影響不大，價量皆揚；房地成交僅 1 案位處義民段，成交價 1.6 萬元/坪。整體而言，本季不動產成交價格呈上漲趨勢。

8. 水里鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 45 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 10.00%。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 6.2 萬元/坪，較上季大幅上漲，房地買賣實價案件計 6 件，均價 9.8 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件主要集中在繁榮區段，致價格上漲幅度不小；農業用地買賣實價案件計 8 件，均價 1,873 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬較高價位的農業用地之影響。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

9. 鹿谷鄉：本季因受申請農保法令更改，對外提供查詢之買賣案件共計 88 件，較上季增加 16 件，增加幅度為 22.22%。至於本季農業用地交易價格部分，買賣案件計 54

件，均價 2,400 元/坪，較上季大幅下跌，影響農業用地成交價格最大因素仍在於地點是否緊鄰觀光地區或往風景區必經道路旁，及可作為商業使用者。這些類型的農地價格往往是其他類型農地價格的數倍，成交數量的多寡牽動著農地均價的走向。本季這類型的案件較上季減少且面積較小；而以大面積且交通不便的林地為多，買賣單價較低致影響了本季的農地均價。整體而言，本季不動產成交價格較上季下跌。

10. 國姓鄉：本季因農業用地交易熱絡，對外提供查詢之買賣實例案件計 96 件，較上季增加 23 件，增加幅度為 31.51%。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 4 件，均價 4.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案例所在位置屬於靠近非都市土地且較不繁榮地區影響所致；農業用地買賣實價案件計 76 件，均價 6,550 元/坪，較上季大幅上漲，係因本季有較多成交案例處於較高單價之都市土地農業區所致。整體而言，本季不動產成交價格除了住宅區下跌及農業用地上漲外，其餘用地呈現持平現象。

11. 魚池鄉：本季因農業用地成交數量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 108 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 8.47%。至於本季土地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 4 件，均價 4.4 萬元/坪，較上季下跌，係因有一筆土地交易未臨街、離市區較遠，故使均價下跌所致；農業用地買賣實價案件計 79 件，均價 1,827 元/坪，較上季下跌，係因交易量減少且成交標的多為農林公司轉賣之影響。整體而言，本季土

地成交價格較上季下跌。

12. 仁愛鄉：本季受豪雨及地震等因素影響，不動產交易並不熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 30 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 26.83%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 30 件，均價 1,242 元/坪，較上季下跌，係因天然災害造成土石坍方、交通中斷，多處土石流等因素影響，致使價格下跌。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

13. 信義鄉：本季因受交易清淡影響，且多數土地受原住民保留地相關法令移轉限制，對外提供查詢之買賣實價案件計 7 件，較上季減少 4 件，減少幅度 57.14%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 7 件，均價為 350 元/坪，較上季大幅下跌，係因上季農業用地買賣交易標的大多屬於可種植葡萄、蓮霧等高經濟作物，致交易均價較高，本季農業用地則多屬於位處偏僻，且土地利用價值低。整體而言，本季不動產成交價格較上季下跌。