

南投縣 102 年第 4 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 2,245 件，較上季增加 163 件，增加幅度為 7.26%。至於本季交易價格部分，因中興新村高等研究園區、投 17 線縣道及江西路拓寬等重大建設持續進行，另受惠於國道 6 號北山交流道正式通車、草屯生活圈新開發地區等正向效益影響，加上本縣北投埔、水汴頭等農村社區土地重劃，因區內公共建設、生活機能日益完善，對不動產價格形成支撐。整體而言，本季房地成交價格呈現上漲。

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 451 件，均價 11.8 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 28 件，均價 13.9 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 696 件，均價 1.06 萬元/坪，較上季下跌。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 389 件，較上季增加 21 件，增加幅度為 5.7%。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 61 件，均價 11.37 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件主

要集中於彰南路與南崗路兩側成交單價較高之臨街地；房地買賣實價案件計 172 件，均價 14.23 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件集中於彰南路、大庄路與民族路中華電信附近屬中高價位之新建住宅；商業區土地買賣實價案件計 5 件，均價 14.35 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因部分交易在商業區非臨街土地，成交價明顯偏低，致本季商業區土地成交價下跌；房地買賣實價案件計 1 件，成交價 19.6 萬元/坪，較上季上漲，係因位於中興新村高等研究園區附近，其成交價格相對偏高；農業用地買賣實價案件計 46 件，均價 1.4 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件集中於 921 地震公園及預定區段徵收土地附近中高價農地。整體而言，本季不動產成交價格除商業區下跌外，住宅區及農業區皆較上季上漲。

2. 草屯鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 476 件，較上季減少 26 件，減少幅度為 5.18%，主要為農業用地興建農舍辦法修正公布後，農地興建農舍較修法前受限，買賣登記案件數略減。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 45 件，均價 8.9 萬元/坪，較上季下跌，係因成交地區多為草屯段、新富寮段、新御史段等舊住宅區，屬都市計畫邊陲地帶，成交價格因而下跌；房地買賣實價案件計 104 件，均價 12.8 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多為新成屋且位於虎山區段徵收區及中興市地重劃區，公共設施完善，交通便利，生活機能及周邊環境較優；乙種建築用地土地買賣實價案件計 38 件，

均價 6.1 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因本季集中於北投埔、水汴頭等農村社區土地重劃區，因公設完善，標售及買賣成交價均高；房地買賣實價案件計 36 件，均價 11.6 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多位於北投埔、水汴頭農村社區土地重劃區等新興聚落，成交案件類型為透天新成屋，房價較高；農牧用地買賣實價案件計 104 件，均價 1.5 萬元/坪，與上季相同，係因本季主要成交區域與上季大致相同，且因受農地法令限制，農地買賣平均單價與上季相較呈現持平。整體而言，本季不動產成交價格仍較上季上漲。

3. 埔里鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 508 件，較上季增加 96 件，增加幅度為 23.3%。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 31 件，均價 10.9 萬元/坪，較上季微幅上漲；房地買賣實價案件計 70 件，均價 12.2 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多數仍集中於近市中心商業繁榮之住宅區；商業區土地為親友間交易之特殊交易，案例不具參考性；房地買賣實價案件計 8 件，均價 15.1 萬元，較上季大幅上漲，成交案件多數位於東榮路及南昌街間、鄰近仁愛公園圓環人潮聚集且商業活動頻繁之地區；乙種建築用地因多屬親友間等特殊交易，價格不具參考性，丙種建築用地房地買賣實價案件計 80 件，均價 2.5 萬/坪，成交案件多數屬於麒麟段 921 災後閒置之住宅大樓，上季無該類成交案件；農牧用地買賣實價案件計 106 件，均價 5,110 元/坪，較上

季下跌，係因多數成交案件位於桃米坑段偏遠山區且單價較低之農牧用地。整體而言，本季不動產成交價格除農業用地外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 285 件，較上季增加 15 件，增加幅度為 5.56%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地本季僅有零星成交案，且大都為不具代表性之特殊交易；房地買賣實價案件計 52 件，均價 8.6 萬元/坪，係位於各學區附近（如延和國中、雲林國小及竹山國小）陸續出售之新建案，距市中心近，生活機能及子女就學便利，上季無該類成交案件；商業區及工業區本季僅有零星成交案，且大都為不具代表性之特殊交易；農業用地買賣實價案件計 158 件，均價 1,114 元/坪，較上季大幅上漲，係因多數成交案件雖為價廉之農保用地，但仍有部分位於重要道路旁（如江西路、前山路），或通往紫南宮等路旁之農地，因交通便利或為重要風景區必經道路，使得農地整體價格提升不少。整體而言，除住宅區土地成交價格較上季微幅下跌外，其餘均呈現上漲趨勢。

5. 集集鎮：本季因農業用地交易熱絡影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 46 件，較上季減少 19 件，增加幅度為 70.37%。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 7 件，均價 4.2 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因本季土地買賣集中於較高單價之環山段與玉映段附近，房地買賣實價案件計 8 件，均價 8.8 萬元/坪，較上季下跌，係因本季交易案件多為中

古成屋，單價較低；商業區土地買賣案件 1 件，成交價 3.4 萬元/坪，上季無該類成交案件；農業用地買賣實價案件 18 件，均價 5,010 元/坪，較上季大幅上漲，係因本季買賣大多集中於較高單價之環山段與中溝段都市內農業用地。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 148 件，較上季增加 33 件，增加幅度為 28.7%。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 1.3 萬元/坪，較上季下跌，係因位於大庄村，屬都市化相對較低之地段；房地買賣實價案件計 4 件，均價 7.9 萬元/坪，較上季上漲，係因上季成交案例多為屋齡 30 年以上之老舊房屋，本季成交案例屋齡為 10 年左右且位於南雅段較熱絡地區；農業用地買賣實價案件計 55 件，均價 5,267 元/坪，較上季上漲，係因上季成交案件多位處地價較低之番子寮段或非都市土地區域，本季則多屬成交於南大庄段農業區之案件。整體而言，本季成交案件較集中於都市地區或發展較為完善之非都市土地，故不動產成交價格呈現上漲。

7. 中寮鄉：本鄉土地交易型態仍以農業用地為主，對外提供查詢之買賣實價案件計 81 件，較上季增加 7 件，增加幅度為 9.5%。至於土地/房地交易價格部分，農業用地買賣實價案件 50 件，均價 1,450 元/坪，較上季上漲，係因主要集中於南中寮地價較高之地區，且受鄰近區域累積幾年的漲幅影響，已帶動本區落後補漲行情；

住宅區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 8.2 萬元/坪，位於南中寮永昌段，上季則無該類成交案件。整體而言，本季不動產成交價格仍呈上漲之狀態。

8. 水里鄉：本季成交案件以住宅區買賣居多，對外提供查詢之買賣實價案件計 39 件，與上季相同。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 7 件，均價 5.2 萬元/坪，與上季相同，係以北埔段土地占多數；房地買賣實價案件計 7 件，均價 8.6 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多集中在南光段附近的中古屋，致價格下跌；農業用地買賣實價案件計 10 件，均價 2,328 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多位於較高單價的南湖段都市農業用地之影響。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

9. 鹿谷鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 62 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 8.82%。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 7 件，均價 5.8 萬元/坪，屬可作住商混合使用之興產路路旁空地，上季無該類成交案件；房地買賣實價案件屬親友間等特殊交易，價格不具參考性；農業用地買賣案件計 33 件，均價 5,300 元/坪，較上季上漲，係因成交案件有合併使用之情形，為茶葉展示中心停車場使用，非單純為農業使用。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

10. 國姓鄉：本季因受農曆過年前買賣成交案件量增加之影響，對外提供查詢之買賣實例案件計 98 件，較上季增加 25 件，增加幅度為 34.25%。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 2.4 萬元/坪，係位於民族街及成功路附近，上季無該類成交案件；房地買賣實價案件計 4 件，均價 6.7 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案例所在位置位於中興路、成功路及民族街間較繁榮地段影響所致；農業用地買賣實價案件計 48 件，均價 4,745 元/坪，較上季大幅上漲，係因本季有較多成交案件位處都市土地農業區或鄰近主要幹道所致。整體而言，本季不動產成交價格除了住宅區及農業用地上漲外，其餘用地呈現持平現象。

11. 魚池鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 66 件，較上季減少 30 件，減少幅度為 31.25%。至於本季土地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 5 件，均價 7.1 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案例中日月潭周邊成交案件較上季減少，致使均價下跌；農業用地買賣實價案件計 26 件，均價 5,065 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多屬道路旁及地勢平坦之農地，交易單價較高。整體而言，本季土地成交價格除農業用地呈大幅上漲外，其餘皆較上季微幅下跌。

12. 仁愛鄉：本季因受親友或特殊關係間交易影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 38 件，較上季增加 8 件，增加幅度 26.67%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 36 件，均價 658 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件大多於偏遠山區，交通不便，屬不適合耕作之農牧用地，且多為原住民保留

地，故單價較低。整體而言，本季不動產成交價格較上季大幅下跌。

13. 信義鄉：本季繼受交易清淡影響，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 9 件，較上季增加 1 件，增加幅度 12.5%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 9 件，均價為 378 元/坪，較上季大幅下跌，係因本季成交之農業用地大多位處偏僻，出入交通及產業運輸不便，且土地利用價值較低，而上季交易標的則多種植蔬果類等高經濟農作物，土地利用價值較高。整體而言，本季不動產成交價格較上季大幅下跌。