

南投縣 103 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 1,897 件，較上季減少 348 件，減少幅度為 18.34%。至於本季交易價格部分，因投 17 線縣道及江西路拓寬、國道 3 號增設南雲交流道等重大建設持續進行，另受惠於國道 3 號南投交流道正式通車，有助於中興新村高等研究園區的發展，再加上南投市祖祠大橋旁的 921 地震紀念公園也已進入發包階段。未來縣內包括竹山、南投、草屯到集集、埔里，將形成一個交通網絡，進出南投市區和未來高等研究園區交通品質將大大提升，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 312 件，均價 11.1 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區房地買賣實價案件計 28 件，均價 11.2 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 500 件，均價 1.12 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 333 件，較上季減少 56 件，減少幅度為 14.4%。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 53 件，均價 10.61 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件主要集中於彰南路一段與嘉和路附近，位處地價相對較低之住宅區段；房地買賣實價案件計 90 件，均價 11.72 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件集中於中興路、921 震前興建之低總價公寓華廈；商業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 19.93 萬元/坪，較上季上漲，係因部分交易在南陽路果菜市場附近，屬較高地價區段之土地，致本季商業區土地成交價明顯上漲；房地買賣實價案件計 16 件，成交價 13.08 萬元/坪，較上季下跌，係因上季成交案件多位於成交價格相對偏高之中興新村高等研究園區附近，本季則推移至中興路魚市場之商業區邊緣，其成交價格相對偏低；農業用地買賣實價案件計 44 件，均價 1.66 萬元/坪，較上季上漲，係因部分成交案件位於八德路（猴探井附近土地）及吉利路南側之中高價農地，因此本季農地平均成交單價較上季上漲。整體而言，本季除商業區成交均價下跌外，住宅區及農業區等均價均較上季為上漲。

2. 草屯鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 389 件，較上季減少 87 件，減少幅度為 18.28%。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 34 件，均價 13 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交區域為鄰近市區之草屯段、中興段、新屋段及建興段住宅區，因可供建築素地稀少，平均成交價格上漲；房地買賣實價案件計 73 件，均價 11.8 萬元/坪，較上季

微幅下跌，係因成交案件多為為草屯段、中興段內之中古屋，成交單價較低；乙種建築用地土地買賣實價案件計 43 件，均價 5.4 萬元/坪，較上季下跌，係因本季集中於南埔、同德、南坪等相對較低地價之地段，較上季下跌；房地買賣實價案件計 36 件，均價 14.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於北投埔、水汴頭等農村社區土地重劃區，公共設施完善，交通便利，生活機能較優，且為透天新成屋，房價較高；農牧用地買賣實價案件計 93 件，均價 1.4 萬元/坪，較上季微幅下跌，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微幅下跌。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 443 件，較上季減少 65 件，減少幅度為 12.8%。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 22 件，均價 10.9 萬元/坪，與上季相較呈現持平；房地買賣實價案件計 87 件，均價 12.3 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多數仍集中於樹人路之新建案及觀光飯店附近之住宅區；商業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 10.4 萬元/坪，上季無該類成交案件；房地買賣實價案件計 10 件，均價 12.3 萬元，較上季下跌，係因成交案件多數位於中正路上之舊住商大樓；乙種建築用地買賣實價案件計 31 件，均價 9.9 萬元，上季無該類成交案件；丙種建築用地房地買賣實價案件計 18 件，均價 3.1 萬/坪，較上季上漲，成交案件

多數屬於重新整修裝潢之住宅大樓；農牧用地買賣實價案件計 83 件，均價 9,980 元/坪，較上季大幅上漲，係因多數成交案件多屬於犁頭尖段都市內之農地及福興農場週邊且單價較高之農牧用地。整體而言，本季不動產成交價格除商業區下跌外，其餘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 225 件，較上季減少 60 件，減少幅度為 21.05%。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 45 件，均價 8.04 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因除新建案與上季持平出售外，多數成交案例為中古屋型態，價格較低所致；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 149 件，均價 1,375 元/坪，較上季上漲，係因成交案多屬於都市計畫外、重要道路旁（如江西路、鯉南路），或通往紫南宮等路旁之農地，成交價格較高。整體而言，本季不動產成交價格除住宅區下跌外，其餘較上季呈現上漲趨勢。

5. 集集鎮：本季因遇春節假期及農曆年後不動產交易趨緩影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 34 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 26.09%。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 萬元/坪，較上季微幅下跌，房地買賣實價案件計 7 件，均價 6.6 萬元/坪，較上季下跌，係因本季交易案件多位於較低單價之廣明段與文昌段附

近；商業區土地買賣案件 4 件，成交價 6.4 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因本季交易案件部分位於較高單價之和平段；農業用地買賣實價案件 11 件，均價 2,196 元/坪，較上季大幅下跌，係因本季買賣大多集中於較低單價之非都市農業用地。整體而言，本季不動產成交價格較上季下跌。

6. 名間鄉：本季因不動產交易之實際登記量較上季減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 123 件，較上季減少 25 件，減少幅度為 16.89%。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，成交價 2.8 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因上季案例位處大庄村，屬都市邊緣地價相對較低之地段，而本季成交案例則靠近商業區主要道路旁地價較高之區段所致；房地買賣實價案件計 12 件，均價 7.2 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季成交案例多位在都市計畫範圍內交易較不熱絡地區；農業用地買賣實價案件計 51 件，均價 5,071 元/坪，較上季微幅下跌，係因本季成交案例仍集中都市邊緣農地。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

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 62 件，較上季減少 19 件，減少幅度為 23.46%。至於土地/房地交易價格部分，農業用地買賣實價案件 62 件，均價 1,219 元/坪，較上季下跌，係因本季成交案例多為大面積裡地，位處於鄉親寮段仙洞巷地價相對較低區域；本季無住宅區房地買賣實價案件成交案件。整體而言，本季不動產成交呈

現價跌量縮之狀態。

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 31 件，較上季減少 8 件，減少幅度為 2.56%。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 5 件，均價 6.2 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為地價相對較高之北埔段土地；房地買賣實價案件計 4 件，均價 10.4 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件較為分散且以新成屋居多，而上季集中在南光段附近的中古屋，致價格上漲；農業用地買賣實價案件計 11 件，均價 1,716 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬於較低單價的非都市農業用地。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 64 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 3.23%。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 2.8 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多數位於公共設施未完竣地區所致；房地買賣實價案件屬親友間等特殊交易，價格不具參考性；商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 12 萬元/坪，上季無該類成交案件；農業用地買賣案件計 32 件，均價 2,150 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件大多集中於車輛無法到達或偏遠山上。整體而言，本季不動產成交價格較商業區較上季上漲；住宅區土地及農業用地較上季下跌。
10. 國姓鄉：本季因適逢農曆春節假期買賣成交案件量減少影

響，對外提供查詢之買賣實例案件計 75 件，較上季減少 23 件，減少幅度為 23.47%。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 1 件，成交價 5.2 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因本季成交案例位於中興路及成功路附近之路角地；房地買賣實價案件計 4 件，均價 6.4 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案例多屬社區型透天厝且偏離國姓市區主要幹道所致；農業用地買賣實價案件計 39 件，均價 3,466 元/坪，較上季大幅下跌，係因本季案例多位處非都市土地農業用地所致。整體而言，本季不動產成交價格住宅區土地上漲及農業用地下跌，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 69 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 4.55%。至於本季土地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 3 件，均價 19.8 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例多屬日月潭周邊土地，大幅拉抬成交總價，致均價漲幅較大；農業用地買賣實價案件計 36 件，均價 3,447 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬偏遠山區，交通位置不優越所致。整體而言，本季土地成交價格除農業用地呈大幅下跌外，其餘皆較上季上漲。

12. 仁愛鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 39 件，較上季增加 1 件，增加幅度 2.63%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 31 件，均價 1,615 元/坪，較上季上漲，係因成交案件近臺 14 線之南豐部落，交通方便，故單價較高。整體而言，本季

不動產成交價格除農業用地較上季上漲，其餘用地呈現持平狀態。

13. 信義鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 10 件，較上季增加 1 件，增加幅度 11.11%，係因多數土地受到原住民保留地相關法令移轉限制影響，交易較為清淡。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 10 件，均價為 1,213 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件鄰近村落，土地利用現況高，出入交通及產業運輸機能較佳。整體而言，本季不動產成交價格較上季大幅上漲。