

南投縣 104 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 2,004 件，較上季增加 371 件，增加幅度為 22.72%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 481 件，均價 13.1 萬元/坪，與上季相近；商業區房地買賣實價案件計 22 件，均價 14.9 萬元/坪，較上季微幅下跌；農業用地買賣實價案件計 387 件，均價 9,503 元/坪，較上季微幅下跌。

本季本縣住宅區房地因受南投市、草屯鎮及埔里鎮等相關透天厝及住宅大樓建案陸續交屋影響，對於價格形成支撐力道，但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，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除住宅區房地持平外，商業區房地及農業用地呈現微幅下跌趨勢。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 388 件，較上季增加 103 件，增加幅度為 36.14%。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 55 件，均價 12.5 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多位於彰南路、祖祠路及復興路等主要道路旁，屬單價較高之區域；房地買賣實價案件計 126 件，均價 16.7 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多集中於中興新村首區段屬高單價區域；商業區土地買賣實價案件

計 1 件，成交價 12.7 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件位於新豐段屬市郊單價較低區域；房地買賣實價案件計 3 件，均價 21 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多位於南投市仁壽公園中山街附近，屬南投精華商業區，故造成本季成交價格漲幅較高；農業用地買賣實價案件計 29 件，均價 1.0 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於市郊之南勢段及千秋段等單價較低區域，致本季成交價格下跌。整體而言，本季不動產成交價格除商業區之土地及農業用地買賣價格下跌外，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 551 件，較上季增加 290 件，增加幅度為 111%。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 33 件，均價 12.9 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多以新富寮段及隘寮段為主，屬都市計畫邊緣，公共設施較缺乏且離主要商圈較遠，成交價格較上季下跌；房地買賣實價案件計 225 件，均價 13.4 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件雖以新富寮段及新富功段新建案為主，但因為住宅大樓，成交單價較低；乙種建築用地土地買賣實價案件計 47 件，均價 6.4 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件以新興段、復興段、南埔段及雙冬段雙冬小段等，未經土地開發或地處偏遠單價較低之素地為主；房地買賣實價案件計 47 件，均價 13.1 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多屬加老段、北投堡段及碧峰段等區域之新成屋，平均價格較高；農牧用地買賣實價案件計 45 件，均價

1.3 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件以碧峰段、頂茄荖段、新埔段、新光段、青宅段、新埔段、光華段等特定農業區農牧用地為主，平均價格較高。整體而言，本季不動產成交價格除住宅區及乙種建築用地買賣價格下跌外，其餘皆較上季呈現上漲趨勢。

3. 埔里鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 211 件，較上季減少 86 件，減少幅度為 28.95%。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 15 件，均價 13.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於育英段及北門小段成交價格較低之地區；房地買賣實價案件計 49 件，均價 12.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於忠義段、忠貞段及梅子腳段等成交價格較低之地區；商業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 8.4 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件部分位於仁愛段較無商業行為之地區，致成交價格大幅下跌；房地買賣實價案件計 4 件，均價 12.1 萬元，較上季上漲，係因成交案件部分位於光榮段及光明段等較為繁榮地區，致成交價格上漲；乙種建築用地買賣實價案件計 22 件，均價 11.4 萬元，較上季下跌，係因成交案件多位於距都市地區較遠之大瑪璘段及愛蘭段等中低價位區段；丙種建築用地房地買賣實價案件計 17 件，均價 10.3 萬/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於種瓜路及桃源二街旁，因鄰近國立暨南大學及觀光勝地紙教堂，致均價較上季略漲；農牧用地買賣實價案件計 38 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多位屬虎子山段及史

港坑段等中價位區段。整體而言，本季不動產成交價格除住宅區、商業區土地及乙種建築用地買賣價格下跌，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 324 件，較上季增加 25 件，增加幅度為 8.36%。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 26 件，均價 9.3 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位大明路、大勇路及竹山路等文教區旁；房地買賣實價案件計 29 件，均價 8.7 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件大部分為 10 年以上中古屋居多，僅有零星新建案成交，致均價較上季略漲；商業區房地買賣實價案件計 4 件，均價 7.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於巷弄內無商業行為之新建案；農業用地買賣實價案件計 149 件，均價 1,472 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於偏遠且地勢較不平坦之山坡地保育區農牧用地及林業用地。整體而言，本季不動產成交價格除農業用地買賣價格下跌外，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，較上季增加 1 件，增加幅度為 3.85%。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 5.0 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多位於近市中心及民生路旁；房地買賣實價案件計 3 件，均價 8.0 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為廣明段及環山段郊區之裡地；農業用地買賣實價案件 8 件，均價 1,397 元/坪，較上季上漲，係因成

交案件多位於臨路或交通可及之農業用地。整體而言，本季不動產成交價格除住宅區房地買賣價格下跌外，其餘皆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 144 件，較上季增加 51 件，增加幅度為 54.84%。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 2 件，均價 6.8 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件位於名松路與新厝路間屬松柏坑住宅區中心，而上季成交案件位於主要都市計畫邊緣地帶地區，因此形成極大落差；住宅區房地買賣實價案件計 6 件，均價 8.9 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 36 件，均價 7,455 元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多位處於八卦山山脈一帶之較低地價之區域，成交單價略為下跌。整體而言，本季不動產成交價格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 86 件，較上季增加 31 件，增加幅度為 36.05%。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 2.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件位於愛鄉段屬都市計畫區邊緣單價較低區域；農業用地買賣實價案件 38 件，均價 1,304 元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多屬後寮段、二重溪段、中寮段、分水寮段及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較上季下跌。

8. 水里鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 23 件，較上季

減少 18 件，減少幅度為 43.90%。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 6.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為狹窄巷弄內之老舊建物，因此價格較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 6 件，均價 1,172 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多位於交通便利區域，而上季交易則多位於無臨路、水源也不便的地區，因此形成極大落差。整體而言，本季不動產成交價格農業用地上漲，住宅區下跌。

9. 鹿谷鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 82 件，較上季增加 14 件，增加幅度為 20.59%。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 14 件，均價 2.9 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於鹿彰段、廣興段、彰雅段及新和段等較接近市中心之住宅區，成交價格較高；農業用地買賣案件計 26 件，均價 5,048 元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件大部分位於初鄉段、坪子頂段、大丘園段、番子寮段、興產段、文昌段及中湖段等較偏遠地段，成交價格較低。整體而言，本季不動產成交價格農業用地微幅下跌，住宅區土地上漲。

10. 國姓鄉：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 83 件，較上季減少 31 件，減少幅度為 27.19%。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 2.9 萬元/坪，與上季相近，係因成交案例多位於民族街旁；房地買賣實價案件計 4 件，均價 10.9 萬，上季無該類成交案件；農業用地買賣實價案件

計 56 件，均價 7,040 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於長流村及北山村區位較佳之農牧用地。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 44 件，較上季減少 13 件，減少幅度為 22.81%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 2 件，均價 20.6 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件位於日月潭台 21 線旁，地價相對較高區域；房地買賣實價案件計 3 件，均價 13.2 萬元/坪，上季無該類成交案件；農業用地買賣實價案件計 20 件，均價 7,220 元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多屬大雁段及長寮段等單價較低之農地。整體而言，本季不動產成交價格農業用地微幅下跌，住宅區較上季呈現上漲趨勢。

12. 仁愛鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 33 件，較上季減少 1 件，減少幅度 2.94%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 28 件，均價 4,862 元/坪，較上季下跌，係因成交案件部分位於運輸不便產業道路旁，如萬大林道、武界產業道路，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 8 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 166%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 8 件，均價為 892 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多種植高經濟農

作物，土地利用及收益較高，且農產品運輸機能較為便利。整體而言，本季不動產成交價格農業用地較上季上漲。

