

# 南投縣 105 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 1,299 件，較上季減少 65 件，減少幅度為 5.00%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 278 件，均價 14.0 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 15 件，均價 15.5 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 336 件，均價 1.3 萬元/坪，較上季上漲。

住宅區房地因南投市、草屯鎮及埔里鎮新成屋交易比重增加，帶動均價微幅上漲，至於商業區房地因南投市及埔里鎮華廈及老舊中古屋交屋移轉登記增加，致房地交易價格較上季下跌，另農業用地則多為地勢平坦、灌溉便利且面積較大之農業用地，致交易價格呈現上漲。整體而言，本季房地成交價格與上季相較均呈現上漲趨勢。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 249 件，較上季減少 34 件，減少幅度為 12.01%。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 30 件，均價 10.0 萬元/坪，與上季持平，係因成交案件多鄰近嘉和重劃區及忠孝路與嘉和路間；房地買賣實價案件計 91 件，均價 17.0 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多為南新路南側之住宅區。商業區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 17.5 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多位於中山街旁；房地買賣實

價案件計 5 件，均價 13.8 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬中興路二街之華廈居多，致成交價偏低。農業用地買賣實價案件計 20 件，均價 9,300 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於營盤口段、軍功寮段屬偏遠山區，地勢崎嶇、坡度較陡峭，地價相較偏低之區域。整體而言，本季不動產成交價格除住宅區房地及商業區土地價格上漲，住宅區土地價格持平外，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 304 件，較上季增加 56 件，增加幅度為 22.58%。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 27 件，均價 9.1 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多位於距離市區較遠之新富功段、新富寮段、頂園段及隘寮段等區域，成交價格較低；房地買賣實價案件計 87 件，均價 15.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件以新建透天厝為主，但因距離市區較遠，成交價格較低。乙種建築用地土地買賣實價案件計 20 件，均價 5.5 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多位於距離市區較遠之復興段、大堀段等區域，成交價格較低；房地買賣實價案件計 19 件，均價 13.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為龍德段及加老段等距離市區遠之中古屋居多。農牧用地買賣實價案件計 57 件，均價 2.7 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多為北投埔段、坪頂段等特定農業區之農牧用地，成交價格較高。整體而言，本季不動產成交價格除農業用地買賣價格上漲外，其餘皆較上季呈

現下跌。

3. 埔里鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 154 件，較上季減少 48 件，減少幅度為 23.76%。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 10 件，均價 12.6 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多位於南光段及仁愛段等鄰近市中心；房地買賣實價案件計 43 件，均價 12.1 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多為信義小段及忠孝段之區分所有建物居多，進而拉低成交價格。商業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 17.7 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於光明段及光榮段等較繁榮之地區；房地買賣實價案件計 7 件，均價 13.9 萬元，較上季上漲，係因成交案件多位於光明段及光榮段等精華區，其成交行情均較上季成交案例高。乙種建築用地買賣實價案件計 12 件，均價 14.6 萬元，較上季上漲，係因成交案件多屬虎仔耳段，因交通方便且社區發展成熟；丙種建築用地房地買賣實價案件計 1 件，成交價 6.1 萬/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多屬坪仔頂段內之透天厝。農牧用地買賣實價案件計 26 件，均價 1.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於四角城段、文頭股段及九芎林段等高價位區段，致成交價格上漲。整體而言，本季不動產成交價格除住宅區房地、丙種建築用地買賣價格下跌，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 175 件，較上季減少 60 件，減少幅度為 25.53%。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 33 件，均價 5.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬前山國小及竹山路前段周圍之裡地，致成交價格較低；房地買賣實價案件計 31 件，均價 9.9 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多為 20 年以下新成屋及中古屋居多。商業區房地買賣實價案件計 2 件，均價 9.7 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多屬 30 年以上之老舊中古屋，致成交價格較上季大幅下跌。農業用地買賣實價案件計 57 件，均價 2,459 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為臨路且地勢平坦面積較大之農業用地。整體而言，本季不動產成交價格除住宅區土地、商業區房地買賣價格下跌，其餘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 23 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 20.69%。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 4 件，均價 3.0 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於集集國中後方之住宅區，遠離市區，致成交價較上季下跌；房地買賣實價案件計 5 件，均價 12.0 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於八張段、玉映段及營子段臨路且交通便利之區域。農業用地買賣實價案件 5 件，均價 4,959 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多為地勢平坦、灌溉便利之都市內農業用地。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 101 件，較上季

增加 19 件，增加幅度為 23.17%。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 2 件，均價 3.4 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於北松嶺段住宅區較熱鬧地帶，成交價較高；住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價 12.2 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多為吳厝段透天厝居多，因此成交價較高。農業用地買賣實價案件計 33 件，均價 5,321 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於番子寮段及濁水段一帶陡峭山區，成交價較低。整體而言，本季不動產成交價格住宅區上漲，農業用地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 71 件，較上季增加 17 件，增加幅度為 23.94%。至於土地及房地交易價格部分，農業用地買賣實價案件 45 件，均價 1,880 元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多鄰近龍南路、永樂路等屬交通較方便的區域。整體而言，本季不動產成交價格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 29 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 6.1 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於北埔段交通便利、生活機能高之重劃區；房地買賣實價案件計 4 件，均價 9.6 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多為中古屋。農業用地買賣實價案件計 16 件，均價 1,903 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多為臨路交通方便之土地，且因土質佳種值高經濟作物，致成交價格

較高。整體而言，本季不動產成交價格較上季呈現上漲趨勢。

9. 鹿谷鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 70 件，較上季增加 27 件，增加幅度為 62.79%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 14 件，均價 8.2 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於內樹皮段溪頭風景特定區內，因可供建建築土地稀少，致成交價相對較高。農業用地買賣案件計 38 件，均價 6,576 元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多屬初鄉段、新和段及彰雅段等非都市之農牧用地。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微幅下跌。

10. 國姓鄉：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 53 件，較上季減少 29 件，減少幅度為 35.37%。至於本季土地及房地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 32 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多位於村落交通要塞道路及觀光地區，如大坪段長福村道路、福龜村中潭公路。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 27 件，較上季減少 7 件，減少幅度為 20.59%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 11 件，均價 8,689 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於大雁巷及香茶巷之區域。整體而言，本季不動產成交價格農業用地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 35 件，較上季

增加 3 件，增加幅度為 9.38%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 23 件，均價 1,879 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於華岡村及清境地區路況較佳之區域。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 8 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 37.50%。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 859 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為臨近聚落，且經農地改良，土地利用現況及農作物收益較好之土地。整體而言，本季不動產成交價格農業用地較上季上漲。