不動產成交案件實際資訊動態分析

103 年第 3 季全國不動產成交案件實際資訊對外提供查詢件數約 8 萬 8 千餘件，其中土地交易約 2 萬 7 千餘件，房地交易約 5 萬 9 千餘件，車位交易約 1 千 8 百餘件（集中在都會區），建物交易約 7 百餘件；經統計不動產成交案件約 44%集中於新北市、桃園縣及臺中市等地區。另由本季五都、桃園縣及新竹縣（市）建造執照、使用執照核發、市地重劃及區段徵收土地標售情形觀之(詳表 1 至表 3)，新北市、臺中市、桃園縣及新竹縣建照執照核發分別較上季增加 70.39%、23.94%、21.77%及 1.11%，而臺北市、新竹市、高雄市及臺南市建照執照核發則分別較上季減少 52.16%、48.94%、15.00%及 12.11%；使用執照核發以臺南市較上季增加 14.58%最高，其次為桃園縣增加 12.15%，而新竹市則較上季減少 44.89%最多，其次為新北市減少 22.77%；市地重劃土地標售計有高雄市及新北市辦理共計 9 件；區段徵收土地標售計有高雄市及臺南市辦理共計 5 件。

表 1　建造執照、使用執照核發、市地重劃及區段徵收土地標售相關資訊統計表

縣市	建造執照			使用執照			市地重劃土地標售			區段徵收土地標售		
	核發件數	總樓地板面積(m^2)	較上季增減率(%)	核發件數	總樓地板面積(m^2)	較上季增減率(%)	件數	總面積(m^2)	較上季增減率(%)	件數	總面積(m^2)	較上季增減率(%)
臺北市	70	357,897	-52.16	80	622,797.00	2.56						
高雄市	868	996,806	-15.00	817	904,968.00	12.15	8	2,291.93	-59.84	1	467.45	上季無標售
新北市	359	5,333,555	70.39	131	822,941.36	-22.77	1	175.50	-92.36			
臺中市	921	1,654,882	23.94	796	1,028,695.00	-10.26						
臺南市	1,443	911,960	-12.11	1,123	664,293.00	14.58				4	8,202.79	54.67
桃園縣	481	1,714,146	21.77	373	775,307.50	7.49						
新竹縣	246	376,075	1.11	227	170,164.90	0.92						
新竹市	105	100,535	-48.94	107	60,703.50	-44.89						

註1-本報表係配合動態分析當季之相關資訊，如該季無市地重劃或區段徵收標售案件，則免填該項資訊，惟建照及使照資料仍需填報

註2-本報表各欄位有關較上季增減率係指總樓地板面積或總面積對上季之增減率，請取至小數點後2位

表 2　市地重劃土地標售資訊列表

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積（m²）	標售日期	標售底價（元/m²）	得標價格（元/m²）
高雄市	湖內區	明宗段		452	359.64	103.9.17	26,000	30,277
高雄市	三民區	新都段、三塊厝段	三小段	190、3663	715.97	103.9.17	180,000	199,964
高雄市	鳳山區	鳳青段		8	306.50	103.9.17	79,000	81,729
高雄市	鳳山區	鳳青段		82	128.23	103.9.17	91,000	106,597
高雄市	鳳山區	鳳青段		95	220.71	103.9.17	115,000	138,190
高雄市	鳳山區	鳳青段		146	213.70	103.9.17	106,000	124,052
高雄市	鳳山區	鳳青段		219	105.63	103.9.17	138,000	187,532
高雄市	鳳山區	鳳青段		250	241.55	103.9.17	115,000	125,440
新北市	林口區	建林段		110	175.50	103.7.25	158,000	158,399

表 3　區段徵收土地標售資訊列表

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積（m²）	標售日期	標售底價（元/m²）	得標價格（元/m²）
高雄市	小港區	坪鳳段		421	467.45	103.9.17	29,000	29,096
臺南市	東區	自由段		9	2,123.79	103.11.04	58,600	66,189
臺南市	東區	自由段		32	2,886.91	103.11.04	63,200	80,228
臺南市	東區	自由段		52	908.83	103.11.04	55,200	81,688
臺南市	東區	自由段		111	2,283.26	103.11.04	64,900	69,600

茲就各直轄市、縣（市）土地/房地成交價格概況略述如下。又各直轄市、縣（市）平均價格之計算受當季交易案件樣本數之多寡、分布地區、交易類型、建物型態等等因素而有所影響，相關不動產成交之平均價格僅供參考。

一、臺北市 103 年第 3 季地價動態

撰寫人：臺北市政府地政局徐子偉

本季房地產交易動能減弱，對外提供查詢之買賣實價案件計 6,301 件，較上季減少 1,358 件，減少幅度約為 17.73%。至於本季房地交易價格部分，因捷運松山新店線於 103 年 11 月中旬通車，沿線地區受交通可及性改善之預期心理影響，帶動周邊房地產價格上漲；另萬華區與北

投區由於大批配售價格較低之國防部配售眷舍戶於上季完成移轉登記，本季買賣實價案件整體交易價量回歸正常水準。整體而言，本季房地交易價格較上季微幅上漲。

為統計本市房地交易均價，考量親友買賣等特殊交易或 1 樓、地下室及透天厝等交易案件與 2 樓以上交易案件相較，無論性質及價格均有落差，故為使均價計算更具代表性，經扣除該等買賣實價案件後，統計全市 2 樓以上房地買賣案件數及均價，住宅區計 2,284 件，均價約 61.6 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區計 1,352 件，均價約 66.7 萬元/坪，較上季微幅下跌；工業區計 96 件，均價約 51.7 萬元/坪，較上季上漲。分析上開均價變化可能受當季不同價位交易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。茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

1. 松山區：本季因南京東路 4、5 段及健康路一帶交易量減少等因素影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 356 件，較上季減少 102 件，減少幅度為 22.27%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 149 件，均價約 76 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 91 件，均價約 80.9 萬元/坪，較上季微幅上漲。分析住宅區價格上漲原因，主要係因捷運松山新店線通車效益及位於三民路、敦化南路 1 段巷內新建案甫完工交屋，高單價住宅大樓、華廈陸續移轉，帶動均價上漲所致；商業區價格上漲原因，除捷運松山新店線通車效益，亦受松山車站 BOT 開發案，周邊高單價套房及大樓產品成交量增加等因素影響，導致均價上漲。整體而言，本季房地交易價格較上季微幅上漲。
2. 大安區：本季受中大坪數、高總價案件及忠孝敦南商圈一帶交易量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 619 件，較上

季減少 73 件，減少幅度為 10.55%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 258 件，均價約 94 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區房地買賣實價案件計 97 件，均價約 96 萬元/坪，較上季持平。分析住宅區價格下跌原因，係因本季高單價及高總價之住宅大樓案件交易量略有減少所致。整體而言，本季房地交易價格較上季微幅下跌。

3. 中正區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 382 件，較上季減少 8 件，減少幅度為 2.05%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 133 件，均價約 75.7 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 70 件，均價約 77.4 萬元/坪，較上季微幅上漲。分析住宅區及商業區價格上漲原因，主要係本區高單價、高總價之住宅及商辦大樓案件交易量增加所致。整體而言，本季房地交易價格較上季微幅上漲。

4. 萬華區：本季受新成屋交易量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 407 件，較上季減少 269 件，減少幅度為 39.79%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 97 件，均價約 40.9 萬元/坪，雖較上季上漲，惟主要因青年公園附近大批配售價格較低之國防部配售眷舍戶於上季完成移轉登記，本季買賣實價案件價量回歸正常水準；商業區房地買賣實價案件計 111 件，均價約 50.6 萬元/坪，較上季微幅上漲，主要係因區內西門町商圈受惠陸客自由行等觀光效益持續發酵，進而帶動均價。整體而言，本季房地交易價格較上季上漲。

5. 大同區：本季本區不論住宅區、商業區及新、舊成屋之交易量均呈現減少趨勢，尤其精華商圈地區減少幅度相對顯著，對外

提供查詢之買賣實價案件約 231 件，較上季減少 73 件，減少幅度為 24.01%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 44 件，均價約 52.3 萬元/坪，較上季上漲，主要係低總價高單價之小坪數標的交易比例較上季高所致；商業區房地買賣實價案件計 78 件，均價約 55.7 萬元/坪，較上季微幅下跌，主要係因本季商業區精華商圈高單價案件相對萎縮，導致均價微幅下跌。整體而言，本季房地交易價格較上季微幅上漲。

6. 中山區：本季受晴光商圈及捷運中山國小站一帶交易量減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 886 件，較上季減少 165 件，減少幅度為 15.7%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 170 件，均價約 65.2 萬元/坪，較上季下跌，主要係本季較高單價之住宅大樓交易比例降低，致使均價下跌；商業區房地買賣實價案件計 471 件，均價約 65.7 萬元/坪，較上季微幅上漲，主要係因美麗華商圈一帶高單價案件成交量增加，進而帶動均價上漲；工業區部分，本季與上季均無房地買賣實價案件。整體而言，本季房地交易價格與上季持平。

7. 文山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 791 件，較上季增加 62 件，增加幅度為 8.5%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 373 件，均價約 44.8 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 156 件，均價約 50.2 萬元/坪，較上季下跌。分析住宅區及商業區價格下跌原因，主要係本季新成屋買賣實價案例之實價登錄申報價格大部分為預售當時之價格，致均價下跌。整體而言，本季房地交易價格較上季下跌。

8. 南港區：本季受經貿二路一帶大樓交易量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 278 件，較上季減少 190 件，減少幅度為 40.6%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 155 件，均價約 61.9 萬元/坪，較上季下跌，主要係因經貿二路一帶高單價大樓交易案件比重減少；商業區房地買賣實價案件計 23 件，均價約 63.5 萬元/坪，較上季微幅下跌，主要係因本季商業區交易標的之區位較上季差，成交價格相對較低所致；工業區部分，本季房地買賣實價案件計 13 件，受本季屋齡較新之工業區大樓買賣交易案量增加影響，計算均價約 46 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季房地交易價格較上季微幅下跌。

9. 內湖區：本季受成功路 4 段一帶商業區及新明路一帶工業區內交易量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 676 件，較上季減少 126 件，減少幅度為 15.71%。至於房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 337 件，均價約 55.2 萬元/坪，商業區房地買賣實價案件計 74 件，均價約 64.1 萬元/坪，均較上季上漲。住宅區價格上漲原因，主要係受內湖路 2 段附近新建華廈交屋登記及五期重劃區內之新建住宅大樓交易案等較高單價案件比重提高影響，導致均價上漲；商業區部分，則受成功路 4 段新建高單價之住商大樓交屋登記及五期重劃區內高單價之商辦交易所帶動，均價上漲。至工業區房地買賣實價案件計 43 件，均價約 44 萬元/坪，相較上季持平。整體而言，本季房地交易價格較上季微幅上漲。

10. 士林區：本季受新建案交屋登記案量降低影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 580 件，較上季減少 165 件，減少幅度為

22.15%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 200 件，均價約 57.1 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 30 件，均價約 56.2 萬元/坪，較上季下跌。分析住宅區與商業區價格下跌原因，主要係社子地區一帶較低單價案件之交易比重增加所致。至工業區房地買賣實價案件計 11 件，因零星位處大南路、後港街一帶之較低單價案件之交易比例提高，計算均價約 68.9 萬元/坪，較上季微幅下跌。另比較工業區與商業區交易案件，因工業區內交易案件少，新屋交易比例相對較高，且標的多位於捷運芝山站一帶，交通條件及生活機能俱佳，成交單價偏高，致其均價高於商業區。整體而言，本季房地交易價格較上季下跌。

11. 北投區：本季受新成屋交易量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 610 件，較上季減少 150 件，減少幅度為 19.74%。住宅區房地買賣實價案件計 204 件，均價約 46.9 萬元/坪，雖較上季上漲，惟主要因石牌地區文林北路附近大批價格較低之國防部配售眷舍戶於上季完成移轉登記，本季買賣實價案件價量回歸正常水準；商業區房地買賣實價案件計 61 件，均價約 52.8 萬元/坪，較上季上漲，係因光明路、捷運新北投站附近，為本區商業中心，交通便利，公共設施齊全，生活機能佳；工業區房地買賣實價案件計 11 件，均價約 42.9 萬元/坪，較上季微幅上漲，關渡科技工業區，中央北路 4 段附近，知名大型量販店動工興建中，加上鄰近捷運關渡站，交通便利，加以屋齡較新之案件交易量增加，帶動均價上漲。整體而言，本季房地交易價格較上季上漲。

12. 信義區：本季受小坪數案件交易量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 485 件，較上季減少 99 件，減少幅度為 16.95%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 164 件，均價約 71.3 萬元/坪，較上季持平；商業區房地買賣實價案件計 90 件，因永吉路北側一帶新成屋移轉，交易單價較高，計算均價約 91.4 萬元/坪，較上季微幅上漲；工業區房地買賣實價案件計 18 件，均價約 69 萬元/坪，較上季上漲，分析價格上漲原因係受東興路一帶新成屋移轉，交易單價較高，帶動均價上漲。整體而言，本季房地交易價格較上季微幅上漲。

二、高雄市 103 年第 3 季地價動態

撰寫人：高雄市政府地政局周隆邑

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 9,198 件，較上季減少 1,491 件，減少幅度為 13.95%。本季新成屋交易資訊中，住宅區透天案件計 555 件，均價 19.8 萬元/坪，成交價格持平，大廈案件計 849 件，均價 21.4 萬元/坪，較上季上漲；商業區透天案件計 10 件，均價 22.9 萬元/坪，較上季上漲，大廈案件計 715 件，均價 21.3 萬元/坪，成交價格持平。本季中古屋交易資訊，住宅區透天案件計 1,013 件，均價 16.7 萬元/坪，較上季上漲，公寓大廈案件計 2,142 件，均價 12.1 萬元/坪，較上季上漲；商業區透天案件計 141 件，均價 24.5 萬元/坪，較上季微幅下跌，商業區公寓大廈案件計 827 件，均價 13.5 萬元/坪，成交價格持平。

本季本市房地產交易量明顯減少，惟本市積極推動鐵路地下化、環狀輕軌工程，並持續投入亞洲新灣區及衛武營都會公園等建設，效益逐漸顯現。另本市於 103 年 9 月 17 日辦理開發區土地標售，共標出 9 標 10 筆土地，脫標率約 70%，顯示民眾對於本市房地產仍具信心，整體成

交價格仍微幅上漲，茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

1. 新興區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 196 件，較上季減少 30 件，減少幅度為 13.27%。至於本季房地交易價格部分，房地買賣實價案件計 167 件，其中透天住宅 23 件，均價 32.4 萬元/坪，與上季相較下跌，係因本季交易案例多屬屋齡較高之中古透天住宅，致均價下跌；公寓大廈 133 件，均價 14.7 萬元/坪，與上季相較，交易量縮但價格微幅上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

2. 苓雅區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 510 件，較上季減少 212 件，因新建案多於上季完成交屋，減少幅度為 29.36%。至於本季房地交易價格部分，排除店面、親友間移轉等特殊交易後，住宅區房地買賣實價案件計 159 件，其中透天住宅 33 件，均價 24.8 萬元/坪，較上季微幅下跌；公寓大廈 124 件，均價 15.9 萬元/坪，與上季持平。商業區房地買賣實價案件計 253 件，透天住宅 39 件，均價 35 萬元/坪；公寓大廈 182 件，均價 16.2 萬元/坪，均與上季持平。整體而言，本季因交易案例多屬非臨路且中古透天住宅，房地成交價格持平。

3. 鹽埕區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 77 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 1.32%。住宅區公寓大廈房地買賣實價案件計 15 件，均價 9.4 萬元/坪，商業區公寓大廈房地買賣實價案件計 21 件，均價 6.7 萬元/坪，係因本季交易多屬成熟地區屋齡偏高物件，成交價均較上季下跌；透天住宅買賣實價案件計 7 件，均價 31 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格微幅下跌。

4. 鼓山區：本季以農 16 區段徵收區及 25、44 期重劃區公寓大廈交易

為主，對外提供查詢之買賣實價案件計 710 件，較上季減少 103 件，減少幅度為 12.67%。住宅區透天住宅買賣實價案件計 35 件，均價 26.9 萬元/坪，較上季上漲；公寓大廈買賣實價案件計 360 件，均價 21.9 萬元/坪，受新成屋移轉減少，較上季下跌。商業區公寓大廈買賣實價案件計 256 件，均價 21.3 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季價格受交易樣本影響較上季微幅下跌。

5. 前金區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 109 件，較上季減少 45 件，減少幅度為 29.22%，係因七賢二路及中華三路中古屋成交減少所致。住宅區公寓大廈房地買賣實價案件計 23 件，均價 17.06 萬元/坪，較上季微幅上漲；透天住宅買賣實價案件計 1 件，成交價 29.1 萬元/坪，較上季持平。商業區公寓大廈買賣實價案件計 48 件，均價 16.5 萬元/坪，較上季下跌，係因本季多屬成熟地區裡地物件，整體而言，本季房地成交價格微幅上漲。

6. 旗津區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 13 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 30%。惟交易大多為親友、員工或其他特殊關係間及公共設施保留地交易，價格參考性較低。整體而言，本季房地成交價格持平。

7. 三民區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1208 件，相較上季減少 110 件，減少幅度為 8.35%。住宅區透天住宅買賣實價案件計 142 件，均價 22.5 萬元/坪，與上季相較呈現持平；公寓大廈買賣實價案件計 572 件，均價 15.9 萬元/坪，本季因新建案成交熱絡致使價格小幅上升。商業區透天住宅買賣實價案件計 37 件，均價 26.8 萬元/坪，因本季成交類型多屬臨路型透天住宅，故與上季相較呈上漲走勢；公寓

大廈買賣實價案件計 234 件，均價 15.3 萬元/坪，較上季價格微幅上揚。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

8. 左營區：本季因中古屋及素地交易減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 863 件，較上季減少 60 件，減少幅度為 6.5%。至於本季房地交易價格部分，住宅區公寓大廈買賣實價案件計 449 件，均價 18.4 萬元/坪，較上季上漲，係因漢神巨蛋鄰近地區，新推出之住宅大樓交易熱絡且成交價格攀升，帶動區域整體交易均價；住宅區透天住宅買賣實價案件計 63 件，均價 28.2 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區公寓大廈買賣實價案件計 276 件，均價 21 萬元/坪，與上季持平。整體而言，本季交易量雖略減，但房地成交價格維持上漲趨勢。

9. 楠梓區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 797 件，較上季減少 40 件，減少幅度為 4.78%。至於本季房地交易價格部分，商業區公寓大廈買賣實價案件 164 件，均價 16.2 萬元/坪，較上季上漲；住宅區公寓大廈買賣實價案件 358 件，均價 11.9 萬元/坪，亦較上季上漲；住宅區透天住宅買賣實價案件縮減為 184 件，但均價 18.4 萬元/坪，與上季持平。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

10. 前鎮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 451 件，受本區中古屋成交量略減與新成屋推案係屬銷售初期，相較上季減少 100 件，減少幅度為 18.15%。本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 225 件，公寓大廈均價 15.9 萬元/坪，數量較上季減少但價格微幅上漲，透天住宅均價 19 萬元/坪，與上季相較，數量減少且價格微跌。商業區房地

買賣實價案件計 147 件，公寓大廈均價 15.5 萬元/坪，透天住宅均價為 33.7 萬元/坪，與上季相較，呈現數量微增價格上漲。整體而言，本季房地成交數量減少但價格較上季微幅上漲。

11. 小港區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 392 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 2.97%。本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 276 件，公寓大廈均價為 9.7 萬元/坪，與上季相較，數量減少且價格微幅下跌，透天住宅均價為 17.4 萬元/坪，與上季相較，數量增加且價格微幅上漲。整體而言，本季房地成交數量減少但價格較上季微幅上漲。

12. 鳳山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,063 件，較上季減少 234 件，減少幅度為 18.04%，主因為上一季有多個建案成交集中，本季成交量相較明顯減少。房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 850 件，透天住宅均價為 18.9 萬元/坪，與上季比較持平，公寓大廈均價為 13.2 萬元/坪，與上季比較亦為持平；商業區公寓大廈房地買賣實價案件計 93 件，均價 16 萬元/坪，較上季微跌，係因成交案件均為中古屋公寓大廈，受當季交易案件樣本影響。整體而言，本季房地成交量雖有減少，但因區內有衛武營藝術文化中心及鐵路地下化重大建設利多支撐，房地成交價格變動不大。

13. 大樹區：本季對外提供查詢之都市土地買賣實價案件計 18 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 38.46%；非都市土地買賣實價案件計 57 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 17.39%。房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 29 件，透天住

宅均價為 14.4 萬元/坪，與上季比較上漲，公寓大廈均價為 4.5 萬元/坪，與上季比較下跌，係因成交案件均為中古屋公寓大廈；農業區土地買賣實價案件計 8 件，均價 1.6 萬元/坪，較上季上漲。整體而言房地產買賣交易狀況波動不大，本季房地成交價格與上季相較呈現持平狀態。

14. 鳥松區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 186 件，因受交易市場觀望氛圍影響，較上季減少 77 件，減少幅度為 29.28%。住宅區土地買賣實價案件計 23 件，均價約 14.3 萬元/坪，因受交易案件集中於附帶條件之未開發區土地之影響，較上季下跌；透天住宅買賣實價案件計 58 件，均價約 20.7 萬元/坪，以重劃區新推案為主，與上季相較價格持平；農業區土地買賣實價案件計 19 件，均價約 3.8 萬元/坪，集中於非都市土地，較上季微幅下跌。整體而言，本季土地及房地成交價格持平。

15. 仁武區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 357 件，較上季減少 78 件，減少幅度為 17.93%。住宅區土地買賣實價案件計 45 件，均價約 18.2 萬元/坪，因受交易市場觀望氛圍影響，致均價較上季略為下跌；透天住宅買賣實價案件計 174 件，均價約 17.8 萬元/坪，因重劃區新建案成交量減少，大多以舊社區中古屋交易為主，價格較上季微幅下跌；農業區土地買賣實價案件計 26 件，均價約 4.3 萬元/坪，與上季相較價格持平。整體而言，本季土地及房地價格微幅下跌。

16. 大社區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 122 件，較上季減少 23 件，減少幅度為 15.86%。住宅區土地買賣實價案件計 19 件，均價約 9.6 萬元/坪，成交量增加，惟交易多位於

市中心外圍次要道路附近土地，致均價較上季微幅下跌。公寓大廈住宅買賣實價案件計 21 件，均價約 8 萬元/坪，較上季上漲，交易集中於市區中古屋大廈住宅。農牧用地土地買賣實價案件計 9 件，均價約 2.5 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季微幅上漲。

17. 大寮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 420 件，因受新建案成交量縮減，較上季減少 108 件，減少幅度為 20.45%。土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 35 件，均價 4.6 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 84 件，均價 2.7 萬元/坪，較上季下跌；工業區土地買賣實價案件 2 件，均價 4.5 萬元/坪，較上季下跌。住宅區房地買賣實價案件計 235 件，透天住宅均價 13.8 萬元/坪，較上季上漲；公寓大廈均價 7.2 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地成交價格下跌，但房地成交價格仍為上漲。

18. 林園區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 97 件，較上季減少 77 件，因多屬親屬間無價金移轉無法對外揭露，減少幅度達 44.25%。土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 9 件，均價 4 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 16 件，均價 2 萬元/坪，較上季下跌。住宅區房地買賣實價案件計 28 件，透天住宅均價 8.3 萬元/坪，較上季上漲；公寓大廈均價 3.8 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地成交價格下跌，但房地成交價格持平。

19. 岡山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 312 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 1.58%。至於本季房地交易價格部分，透天住宅買賣實價案件計 97 件，均價 15.4 萬元/坪，交易均

價下跌，係因交易類型多為中古屋影響所致；公寓大廈案件計 70 件，均價 8.3 萬元/坪，交易均價持平。農業區土地買賣實價案件計 39 件，均價 1.7 萬元/坪，交易均價較上季微幅下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。

20. 橋頭區：本季受區域內新建案銷售幾已於上季完銷，新建案成交量大幅減少影響，對外提供查詢之買賣案件計 99 件，較上季減少 54 件，減少幅度約為 35.29%。至於本季房地交易價格部分，透天住宅買賣實價案件計 34 件，均價 17 萬元/坪，較上季下跌，係因交易類型多為中古屋所致。農業用地土地買賣實價案件計 5 件，均價 2.3 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季持平。

21. 燕巢區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 94 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 2.17%。至於本季房地交易價格部分，透天住宅買賣實價案件計 26 件，均價 9.9 萬元/坪，較上季微幅上漲。農業區土地買賣實價案件計 24 件，均價 1.3 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

22. 永安區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 21 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 32.26%。至於本季房地交易價格部分，透天住宅買賣實價案件計 9 件，均價 5.8 萬元/坪，成交價格持平。農地買賣實價案件計 9 件，均價 7,883 元/坪，較上季微幅下跌，因農地交易多集中於共有型態之養殖用地。整體而言，本季房地價格較上季微幅下跌。

23. 彌陀區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 37 件，較上季減少 7 件，減少幅度為 15.91%。至於本季房地交易價格部分，透

天住宅買賣實價案件計 7 件，均價 6.8 萬元/坪，成交價格持平。農地買賣實價案件計 12 件，均價 8819 元/坪，較上季微幅下跌。整體而言，本季房地成交價格持平。

24. 梓官區：本季因素地成交較上季大幅減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 77 件，較上季減少 24 件，減少幅度為 23.76%。至於本季房地交易價格部分，透天住宅買賣實價案件計 20 件，均價 9.8 萬元/坪，較上季微幅上漲。農地買賣實價案件計 13 件，均價 1.7 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

25. 路竹區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 155 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 7.19%。住宅區素地買賣實價案件計 28 件，均價 10.3 萬元/坪，交易案例大都集中於社中段及文南段土地，較上季上漲；住宅區透天住宅買賣實價案件計 28 件，交易案例大都集中於潭墘路附近，均價 13.7 萬元/坪，成交價格持平；非都農牧用地買賣實價案件計 31 件，均價 1.3 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，土地及房地成交價格較上季上漲。

26. 湖內區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 101 件，較上季減少 16 件，減少幅度為 13.68%。住宅區土地買賣實價案件計 12 件，均價 8.8 萬元/坪，交易案例集中於明宗市地重劃區及中正路之裡地，本季交易呈量縮價漲趨勢；住宅區透天住宅買賣實價案件計 32 件，均價 11.3 萬元/坪，交易案例大多於中山重劃區，較上季微漲。整體而言，房地成交價格較上季上漲。

27. 阿蓮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 81 件，較上季減少 18 件，減少幅度為 18.18%。農業區土地買賣實價案件計 5 件，

均價 1.7 萬元/坪，交易案例大都分布於忠孝路以南之農業區，較上季上漲；非都農牧用地買賣實價案件計 35 件，均價 9,862 元/坪，交易案例大都集中於中路段及崙子頂段附近，較上季微漲。整體而言，土地成交價格微漲。

28. 茄萣區：對外提供查詢之買賣實價案件計 44 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 2.22%。住宅區透天住宅買賣實價案件件計 11 件，均價 6.5 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季成交案例以中古屋買賣居多，成交案例價格較低之故；住宅區土地買賣實價案件計 9 件，均價 4.2 萬元/坪，交易案例大都集中於地價較低之白砂崙地區之故，致均價呈微幅下跌。整體而言，本季土地及房地成交價格持平。

29. 田寮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 26 件，與上季無增減。買賣實價案件大都為非都市土地之農牧用地，計算均價為 1,509 元/坪，較上季微幅下跌。整體而言，本區因受限於山區特殊地形影響，土地因地形、地勢及臨路條件之不同價格差異頗大，交易案例一般呈零星分布，本季土地成交價格持平。

30. 旗山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 101 件，較上季減少 14 件，減少幅度為 12.17%。透天住宅買賣實價案件交易多集中於花旗二路、仁義巷及元通路附近，本季雖有新建案推出但仍以中古屋之交易為主，共計 36 件，較上季增加 4 件，均價 7.3 萬元/坪，與上季相比微幅上漲；建築用地買賣實價案件計 11 件，均價 1.9 萬元/坪，與上季相比持平。農牧用地買賣實價案件計 46 件，較上季減少 3 件，均價 9,872 元/坪，與上季相比持平。整體而言，本季房地成交價格較上季呈現微幅上漲情形。

31. 內門區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 31 件，較上季無增減。建築用地買賣實價案件計 5 件，較上季增加 3 件，其中因中正路成交案件位屬較高價區域，均價 1.6 萬元/坪，較上季上漲。農牧用地買賣實價案件計 23 件，均價 1,896 元/坪，與上季相比持平。整體而言，本季土地成交價格較上季呈現上漲情形。

32. 杉林區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 58 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 5.45%。建築用地買賣案件多以主要道路兩旁土地為主，買賣實價案件計 8 件，較上季減少 3 件，均價 1.4 萬元/坪，與上季相比呈現上漲。農牧用地多為農地重劃地區之交易，買賣實價案件計 46 件，較上季增加 6 件，均價 3,952 元/坪，與上季相比呈現微幅上漲情形。整體而言，本季土地成交價格較上季微幅上漲。

33. 甲仙區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 11 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 15.38%。建築用地買賣實價案件計 8 件，較上季增加 1 件，多屬中古屋交易，均價 3.9 萬元/坪，與上季相比微幅上漲。農牧用地買賣實價案件計 3 件，較上季減少 3 件，以臺 29 線附近農地之交易為主，均價 2,773 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季呈現微幅上漲情形。

34. 那瑪夏區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 15 件，較上季增加 10 件，增加幅度為 200%，係因公共設施用地之協議價購案件增加所致，仍集中於達卡努瓦段、瑪雅段及南沙魯段。建築用地買賣實價案件計 3 件，較上季增加 3 件，均價 2,094 元/坪。農牧用地買賣實價案件計 12 件，較上季增加 7 件，均價 641 元/坪，較上季上漲。整體而言，

本季土地成交價格較上季呈現上漲情形。

35. 美濃區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 159 件，較上季多 2 件，減少幅度為 1.24%。住宅區透天住宅買賣實價案件集中於美興街及自強街一段附近，共計 22 件，多為新成屋產品交易，均價 8.95 萬元/坪，與上季相較上漲；建築用地買賣實價案件計 42 件，均價 1.54 萬元/坪，多屬非都土地，故單價較低，均價較上季下跌。農業區土地買賣實價案件以美濃、中壇地區為大宗，南隆地區係因國道 10 號延伸消息，使交易有逐漸加溫趨勢。共計 98 件，均價 8,294 元/坪，與上季相比呈現上漲。整體而言，本季房地成交價格呈現微幅上漲。

36. 六龜區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 21 件，較上季減少 14 件，減少幅度為 40%，係因本區交易型態以農地買賣為大宗，其價格已達相對高點，民眾多持觀望態度。土地買賣實價案件計 7 件，均價 1.11 萬元/坪。農業用地買賣實價案件計 12 件，均價 4,627 元/坪，與上季相較下跌。整體而言，本季成交價格呈現持平狀態。

37. 茂林區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1 件，成交價 700 元/坪。本區為原鄉，交易受身份限制，案件量少，價格持平。

38. 桃源區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1 件，成交價 20 元/坪(親友間交易案)，本區勤和以南道路工程大部分完成，勤和以北許多道路工程仍持續進行，勤和段以南道路截彎取直橋樑工程目前尚有桃源一橋及勝境橋仍未完工，南橫公路勤和段至復興段修築簡便道路，復興段至梅山段大部分仍走溪底便道，梅山段以北仍尚未通車，每逢大雨仍有交通中斷疑慮，交易案例稀少。整體而言，本季房地成交

價格與上季相較為下跌。

三、新北市 103 年第 3 季地價動態

撰寫人：新北市政府地政局劉雅朋

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 15,311 件，較上季減少 1,707 件，減少幅度為 10.03%。其中住宅區房地案件計 7,063 件，均價 31.7 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 1,421 件，均價 35.2 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 398 件，均價 28.1 萬元/坪，與上季持平。分析本市近年來持續推動公共工程及交通建設，提升區域生活機能及增加交通網絡便利性，帶動鄰近商圈之商業活動，支撐本市不動產價格。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。茲將本市各行政區擇要略述如下：

1. 板橋區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,116 件，較上季減少 562 件，減少幅度為 33.49%。其中新板特定區計有 36 件，均價 69.9 萬元/坪，較上季微幅上漲；住宅區房地案件計 436 件，均價 40.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 81 件，均價 51.8 萬元/坪，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 11 件，均價 33.4 萬元/坪，與上季持平。分析本區生活機能完善，房價抗跌力強，吸引建商不斷推出新建案，促使區域房市穩定發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
2. 土城區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 548 件，較上季減少 171 件，減少幅度為 23.78%。其中住宅區房地案件計 232 件，均價 31 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區房地案件計 44 件，均價 34.5 萬元/坪，與上季持平。分析本區生活機能日漸完善，捷運土城線延伸頂埔段、土城醫院及土城暫緩發展區等持續推動，使區內房價穩定發展。整體而言，

本季房地成交價格與上季持平。

3. 中和區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,593 件，較上季增加 166 件，增加幅度為 11.63%。其中住宅區房地案件計 789 件，均價 39.3 萬元/坪，與上季均價持平；商業區房地買賣案件計 40 件，均價 45.5 萬元/坪，較上季微幅下跌；工業區房地買賣案件計 109 件，均價 31.5 萬元/坪，與上季均價持平。分析本區擁有良好的交通動線，如捷運中和新蘆線、新北環河快速道路、臺 64 線及北 2 高等，以及興建中的捷運環狀線，且中和國民運動中心已完工，使住宅區、工業區房地價格呈現平穩走勢；而商業區則因新成屋移轉案件量減少，致成交均價微幅下跌。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

4. 永和區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 718 件，較上季增加 186 件，增加幅度為 34.96%。其中住宅區房地案件計 343 件，均價 46.7 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 122 件，均價 44.9 萬元/坪，與上季持平。本區與臺北市僅 1 橋之隔，捷運中和線與新北環河快速道路貫穿本區與臺北市，交通及生活機能便利，且有永和國民運動中心之興建，帶動區內房市穩定發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

5. 新莊區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,156 件，較上季減少 368 件，減少幅度為 24.15%。其中住宅區房地案件計 643 件，均價 34.5 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 87 件，均價 43.9 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 73 件，均價 26.3 萬元/坪，較上季微幅下跌。分析本區受到捷運環狀線及機場線等建設影響，房市呈現價穩量

縮。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

6. 泰山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 270 件，較上季減少 60 件，減少幅度為 18.18%。其中住宅區房地案件計 176 件，均價 29.3 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 23 件，均價 29 萬元/坪，與上季持平。本區因捷運機場線、輔仁大學附設醫院等公共建設持續推動，加上塭仔圳重劃區開發題材影響，房地產交易價格呈現平穩。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

7. 五股區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 291 件，較上季減少 152 件，減少幅度為 34.31%。其中住宅區房地案件計 105 件，均價 22.7 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地案件計 25 件，均價 28.2 萬元/坪，較上季微幅下跌；分析住宅區及商業區因本季新成屋交易數量減少，致成交均價下跌及微幅下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。

8. 林口區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,396 件，較上季增加 433 件，增加幅度為 44.96%。其中住宅區房地案件計 570 件，均價 28.2 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地案件計 567 件，均價 29 萬元/坪，較上季持平。分析本區住宅區房地成交均價上漲係因建商於捷運機場線 A9 站周邊住宅區密集推案，帶動區域成交價格。本區在多項重大公共工程(如中商 36 開發案、林口行政園區開發、捷運機場線)持續推動下，大幅改善區內生活機能，對本區有正面影響。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

9. 三重區：本季對外提供查詢之買賣實價案件為 1,058 件，較上季減少 143 件，減少幅度為 11.91%。其中住宅區房地案件計 493 件，均價 38.1 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計

145 件，均價 40.9 萬元/坪，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 47 件，均價 31.7 萬元/坪，較上季微幅上漲。分析本區因捷運開通後沿線通車效益持續發酵，人潮聚集使商業活動更趨熱絡，而二重疏洪道兩側地區重劃工程及三重國民運動中心均已完工，對房地產價格發揮支撐效果。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

10. 蘆洲區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 404 件，較上季減少 223 件，減少幅度為 35.57%。其中住宅區房地案件計 263 件，均價 34.3 萬元/坪，與上季持平；農業用地土地案件計 15 件，均價 31.6 萬元/坪，較上季上漲；分析農業用地因上季有低單價大坪數素地移轉，而本季無此類案件，致成交均價上漲。本區因捷運中和新蘆線及臺 64 線快速道路開通，提升交通便利性，且重陽及南港子等重劃區公共設施日漸完善，加以蘆洲國民運動中心已啟用，生活機能更趨成熟，有助於支撐區域房價。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

11. 新店區：本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 1,082 件，較上季減少 133 件，減少幅度為 10.95%。其中住宅區房地案件共計 461 件，均價 40.8 萬元/坪，因本季新成屋移轉比例降低，較上季微幅下跌；住宅區土地案件共計 25 件，均價 13.1 萬元/坪，因交易位置多分布在安坑地區及水源保護區範圍內土地，土地單價較低且面積較大之移轉，較上季下跌；商業區房地案件共計 32 件，均價 57.9 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件共計 25 件，均價 32.4 萬元/坪，因本季多為工業住宅之移轉，較上季上漲；農業用地土地案件共計 28 件，均價 7.1 萬元/坪，因本季有多筆位於十四張

整體開發區單價較高之土地移轉，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

12. 深坑區：本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 66 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 14.29%。其中住宅區房地案件共計 17 件，均價 29.3 萬元/坪，因本季分布於深坑國中小周圍單價較高之移轉件數比例略多於上季，較上季微幅上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

13. 坪林區：本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 14 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 6.67%。其中農業用地土地案件共計 11 件，均價 1,993 元/坪，與上季持平。本區以素地移轉為主，因地處偏遠，復受水源特定區嚴格管制，不動產市場並不熱絡，交易量體少。整體而言，本季土地成交價格與上季持平。

14. 樹林區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 451 件，較上季減少 87 件，減少幅度 16.17%。其中住宅區房地案件計 172 件，均價 25.4 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 40 件，均價 27.2 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 24 件，均價 21 萬元/坪，與上季微幅上漲；農業用地土地案件計 12 件，均價 2.2 萬元/坪，較上季下跌。分析本季因樹林國民運動中心與樹林調車場簡易車站持續推動之影響，房市穩定發展；農業用地因位於山坡地區位條件較差之土地交易比例較高，致均價下跌。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

15. 三峽區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 581 件，較上季增加 48 件，增加幅度為 9.01%。其中住宅區房地案件計 370 件，均價 23.9 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 36 件，

均價 24.1 萬元/坪，較上季微幅上漲；農業用地計 39 件，均價 5,837 元/坪，較上季上漲。分析本季住宅區及商業區因北大高中正式招生，房地產市場尚屬穩健;而農業用地則是本季移轉位於近市區區位條件較佳土地案量比例提升，致均價上漲。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

16. 鶯歌區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 295 件，較上季減少 17 件，減少幅度為 5.45%。其中住宅區房地案件計 89 件，均價 18.5 萬元/坪，與上季持平;商業區房地案件計 10 件，均價 19.5 萬元/坪，與上季持平。分析本季除三鶯二橋持續施工中外，無其他重要工程影響，房價無明顯波動。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

17. 汐止區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 919 件，較上季減少 259 件，減少幅度為 21.99%。其中住宅區房地案件計 502 件，均價 30.4 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 39 件，均價 33.4 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 31 件，均價 20.8 萬元/坪，與上季持平。分析本區受到捷運民生汐止線、大汐止經貿園區、汐止星光景觀橋、新社后橋及汐止國民運動中心等工程議題挹注下，房市交易行情平穩。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

18. 淡水區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,838 件，較上季減少 313 件，減少幅度為 14.55%。其中住宅區房地案件計 1,248 件，均價 21 萬元/坪，與上季持平；住宅區土地案件計 24 件，均價 49.3 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地案件計 109 件，均價 32.2 萬元/坪，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 36 件，均價 27.1 萬元/坪，與上季持平。本季住宅區土地則因成交案件多為淡海新市鎮內完整區塊宗

地，單價較高，使土地均價上漲；商業區房地則因本季成交案件多分布於竹圍、紅樹林等單價較高地區，致均價微幅上漲。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

19. 三芝區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 279 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 3.46%。其中住宅區房地案件計 44 件，均價 8.7 萬元/坪，與上季持平；農業用地土地案件計 15 件，均價 1.2 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

20. 八里區：本季對外提供查詢之買賣實價案件為 203 件，較上季減少 91 件，減少幅度為 30.95%。其中住宅區房地案件計 87 件，均價 22.2 萬元/坪，與上季持平；住宅區土地案件計 10 件，均價 40.8 萬元/坪，較上季上漲；農業用地土地案件計 20 件，均價 4.1 萬元/坪，較上季上漲。分析本季住宅區土地因有臺北港特定區內完整區塊宗地交易，單價較高，使成交均價上漲；農業用地土地因部分交易標的臨路條件較佳，單價較高，致成交均價上漲。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

21. 雙溪區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 28 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 3.45%。其中農業用地土地案件計 16 件，均價 838 元/坪，較上季下跌。分析本季農業用地係因買賣標的個別條件較差，又基期地價低，致跌幅較大。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

四、臺中市 103 年第 3 季地價動態

撰寫人：臺中市政府地政局林勝雄

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 11,867 件，較上季減少 1,526 件，減少幅度為 11.39%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價

案件計 5,989 件，均價 17.2 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 1,323 件，均價 18.6 萬元/坪，較上季上漲；工業用土地買賣實價案件計 70 件，均價 10.3 萬元/坪，上季因案件數不足未予分析，惟若與第 1 季相較，仍屬上漲；農業用土地買賣實價案件計 747 件，均價 6.1 萬元/坪，較上季上漲，本市住宅區房地及商業區房地均價係去除店鋪、1 層或 1、2 層、僅地下層及異常值之交易案件，進行均價計算。

本市本季西區、烏日區案件量雖為增加之情形，但其中烏日區係因有新建住宅大樓完工交屋致揭露量增，惟平均成交價則皆呈下跌，其他各行政區之案件數量多呈現減少情形，雖是揭露案件量減少，卻因各行政區本季交易平均價格多數呈現上漲，故整體而言全市成交動態與上季相較，本季呈現上漲。茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

1. 中區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 116 件，較上季減少 14 件，減少幅度為 10.80%。至於本季房地交易價格部分，商業區買賣實價案件計 112 件，均價 11.1 萬元/坪，與上季約略上漲，因中區近火車站地利之便，許多旅宿業翻新，帶動地價上漲，再加上火車站周遭用地變更計畫積極推動及 BRT 加速發展下，整體而言，本期交易量雖然減少但地價呈現上漲情形。
2. 東區：本季因九期重劃區新完工之大樓交易減緩影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 357 件，較上季增加 136 件，增加幅度為 38%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 291 件，均價 15.8 萬元/坪，較上季微幅上漲 3%。整體而言東區受正開發建設中的鐵路高架化、新建國市場遷建、台糖區段徵收及已完工通車的 4 號生活圈道路等利多因素，其周邊地區也漸漸吸引買氣，仍然持續影響東區發展地價上漲。
3. 西區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 566 件，較上季增加 18 件，增加幅度為 3.20%。至於本季房地交易價格部分，住宅區

房地買賣實價案件計 298 件，均價 19.1 萬元/坪，較上季微跌 4.0%。西區主要交易活絡的區段為科博館、草悟道及美術館一帶等周遭公共設施較為完善之區域，整體而言，本季房地成交數量雖較上季略增但成交價則呈微幅下跌。

4. 南區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 664 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 0.30%。本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 370 件，均價 15.2 萬/坪，較上季上漲。交易熱絡地區位於中興大學、臺中高工及樹義園道、忠明園道、興大園道附近因綠地多又鄰近國立公共資訊圖書館、生活機能完善，整體而言，本季房地交易量減少而成交價呈現上漲。

5. 北區：本季受到區內新建住宅大樓完工交屋數量減少及成屋交易數量下滑的影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 815 件，較上季減少 252 件，減少幅度為 23.61%。至於交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 618 件，均價 16.9 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 122 件，均價 17.4 萬元/坪，較上季上漲。區內生活機能完善之科博館、植物園附近地區及育德路、太原路綠園道與第四期重劃區等地交易熱絡，而一中街、三民路、中友商圈、中國醫大及附近地區等亦為交易熱區。整體而言，本季房地產交易價格較上季上漲。

6. 北屯區：本季受到區內新建住宅大樓完工交屋數量減少及成屋交易數量下滑的影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,479 件，較上季減少 148 件，減少幅度為 9.10%。至於交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 962 件，均價 17.3 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 305 件，均價 17.1 萬元/坪，較上季無增減。區內已開發之重劃區及區段徵收區等地之交易價量齊穩，加上開發中之重劃區、區段徵收區

及大眾捷運系統等工程進行順利，土地開發題材持續發酵。整體而言，本季房地產交易價格較上季上漲。

7. 西屯區：本季買賣案件量與上季交易量呈減少狀態，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,484 件，較上季減少 447 件，減少幅度為 23.15%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 802 件，均價 20.4 萬元/坪，與上季持平；商業區房地買賣實價案件計 192 件，均價 24.5 萬元/坪，與上季持平；農業區土地買賣實價案件數計 30 件，均價 10 萬元/坪，較上季微幅下跌。本區內因受臺中國家歌劇院將於 11 月落成、臺灣大道沿線大眾運輸 BRT 及大宅門特區等建設之利多條件下，七期、十二期、單元一、二、八重劃區等具發展地區，均價穩定，其他區域因受到濃厚觀望氛圍主導，成交價量呈收斂之趨勢。整體而言，本季土地及房地成交價量較上季呈持平狀態。

8. 南屯區：本季買賣案件與上季交易量呈持平狀態，對外提供查詢之買賣實價案件計 889 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 0.11%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 420 件，均價 18.1 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區房地買賣實價案件計 137 件，均價 24.2 萬元/坪，與上季持平；工業區土地買賣實價案件數僅為 32 件，其中多數為知高段持分買賣之土地故不予統計；農業區土地買賣實價案件數計 28 件，均價 9.4 萬元/坪，與上季持平。本區因擁有公共設施完善之重劃區，生活機能良好，向來為民眾投資及自住熱絡之處；但本季市場成交量及買氣皆低迷，若扣除商業區去年大量推案之交屋潮後，就整體而言，本季土地及房地成交價格較上季呈持平狀態。

9. 豐原區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 473 件，較上季減少 41 件，減少幅度為 7.98%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 192 件，均價 18.1 萬元/坪，與上季相較呈現上漲狀態，主要交易案件亦偏重於公共設施完善且交通便利之豐原大道圓環內住宅區；商業區房地買賣實價案件計 32 件，均價 13.5 萬元/坪，較上季下跌，主要原因係本季成交多屬 10 年以上套房、公寓、華廈及住宅大樓等中古屋案件交易所致；工業區土地買賣實價案件計 7 件，均價 13 萬元/坪，較上季上漲；農業用地土地買賣實價案件計 47 件，均價 5.2 萬元/坪，與上季相較呈現下跌，主要原因係受土地所處臨路條件、利用情形等因素影響所致。整體而言，本季以住宅區及商業區房地為主要交易對象，全區成交價格較上季而言，漲跌互見。

10. 神岡區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 170 件，較上季減少 24 件，減少幅度為 12.37%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 49 件，均價 14.8 萬元/坪，成交均價較上季略為上揚，主要交易標的分佈於豐原交流道附近、神岡國中附近、及鄰近豐原、潭子區一帶；商業區無成交案件，工業區則僅 2 件成交案件；農業區土地買賣案件計 41 件，成交量與上季相當，均價 6.7 萬元/坪，成交價格較上季上漲約 11.70%。整體而言，本季交易案件主要集中於住宅區與農業區，住宅區價格略為上揚，農業區土地成交價格則呈現上漲趨勢。

11. 后里區：本季對外提供查詢之買賣案件計 198 件，較上季增加 26 件，增加幅度為 15.12%。住宅區房地買賣實價案件計 40 件，交易數量略有增加，另由於本季成交案件多以中古屋為主，

成交均價為 15.1 萬元/坪，較上季略為下滑；另商業區則因買賣數量稀少，不予分析；工業區部分交易數量 7 件，土地成交均價為 8.3 萬元/坪，交易數量較上季明顯增加；至於農業區土地買賣實價案件計 8 件，均價 4.2 萬元/坪，成交量較上季減少，由於數量稀少，價格敏感度較高，故呈現下滑走勢。整體而言，由於本區主要以非都市土地為主，故不動產交易仍以非都市土地為大宗，且農業用地腹地廣大，憑藉 2018 花博題材，成交數量及成交價格均明顯提升，其餘土地則依舊維持平穩態勢。

12. 東勢區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 240 件，較上季增加 9 件，增加幅度為 3.89%。因上季有台灣金融資產服務股份有限公司標售物建釋出，本季回穩，住宅區房地買賣實價案件計 33 件，均價 9.1 萬元/坪，與上季相較價漲量縮；住宅區土地因有小型新成屋建案推出，買賣案件計 42 件，均價 10.7 萬元/坪，與上季相較價漲量增；農業用地土地買賣案件計 112 件，均價 6,100 元/坪，較上季價漲量縮；整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

13. 新社區：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 130 件，較上季減少 29 件，市場交易量減少，主因是無新建案完成。本季交易以農牧用地為主，分別如下山坡地保育區農牧用地，買賣實價案件計 50 件，均價約 6,250 元/坪，較上季下跌；本季一般農業區農牧用地，買賣案件共計 43 件，均價約 2.9 萬元/坪；鄉村區乙種建築用地，買賣案件共計 19 件，均價約 6.2 萬元/坪；整體而言，本季以農牧用地土地為主要交易對象，成交價格山坡地保育區農牧用地較上季下跌；一般農業區農牧用地較上較微幅上漲。

14.石岡區：本季農業區土地及農牧用地交易熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 52 件，較上季增加 16 件，增加幅度為 44.44%。本季交易價格部分，農業用地土地買賣實價案件計 22 件，均價 2.1 萬元/坪；住宅區土地買賣實價案件計 3 件，均價 11.1 萬元/坪；特定農業區甲種建築用地，買賣案件共計 15 件，均價約 3.4 萬元/坪；整體而言，本季農業用土地交易量較上季明顯增加、成交價格也呈微漲，住宅區土地成交量則較上季微跌、成交價格則維持平穩。

15.和平區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 19 件，較上期減少 13 件，本區仍以農牧用地、林業用地為主，交易數量平穩。本區大部分位處於非都市土地範圍，本季土地交易類型與前季大致相同，以山坡地保育區農牧用地及林業用地為主，共計 15 件，均價 1,183 元/坪，較上季上漲；整體而言，本季農牧用地成交價格較上季上漲。

16.大雅區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 256 件，較上季減少 237 件，減少幅度為 48.07%，主要原因為上季新建住宅大樓完工交屋，對外提供查詢之買賣實價案件數量較多所導致。至於本季土地或房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 130 件，均價 17.1 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 7 件，交易平均單價 17.6 萬元/坪，較上季上漲，原因為交易標的多位於繁榮地段、生活機能良好之新建住宅大樓；農業區土地買賣實價案件計 19 件，交易均價 6.7 萬元/坪，與上季下跌；整體而言，本季以住宅區新建住宅大樓為主要交易對象，成交價格較上季而言上漲。

17.潭子區：本季因主要成交於都市內住宅用地(透天厝及大樓約各

半)，成交量略為減少，本季對外供查詢之買賣實價案件共計 359 件，較上季減少 28 件，本季減少幅度為 7.20%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件共計 221 件，其住宅房地均價為 16.6 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 5 件大都為老舊社區案件，其商業房地均價為 16.6 萬元/坪;工業區土地買賣實價案件計 6 件，其工業土地均價為 24.1 萬元/坪(分析原因係有部分成交案件臨路條件較佳，致平均成交單價上漲)，惟若本季與上季相較，工業區平均合理單價約為每坪 13.9 萬元/坪；農業用地土地買賣實價案件計 37 件，其農業土地均價為 6.5 萬元/坪。有關本季本區住商工農之均價計算部分，因受買賣實例坐落於不同高低價位地區及成交案件數之多寡影響，難以用同一基準條件確切比較本季與上季成交實例均價之價格漲跌幅度。整體而言，本季土地及房地成交價格為上漲。

18. 烏日區：本季對外提供件數 649 件，成交量較上季增加 369 件，增加幅度為 131.80%,係因目前區內新住宅大樓完工交屋之影響增加買賣交易量。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 472 件，均價 15.7 萬元/坪，較上季微幅下跌。農業區買賣實價案件計 15 件，均價 8 萬元/坪，就整體而言，本季因僑仁街、三榮路 2 段及環河路五段等新住宅大樓完工交屋，呈現量增價跌現象。

19. 霧峰區：本季因有新建案推出，成交案件量微幅增加，對外提供查詢之買賣實價案件計 284 件，較上季增加 14 件，增加幅度為 5.18%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 28 件，均價 12.7 萬元/坪，較上季下跌；商業區

房地買賣實價案件計 94 件，均價 16.4 萬元/坪，較上季下跌，主要交易量位於中正路與新生路附近之商業區。整體而言，成交價格呈現微幅下跌情形。

20. 大里區：本季對外提供件數 787 件，整體案件數量較上季明顯減少 79 件，減少幅度為 9.20%。本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 330 件，均價 16.1 萬元/坪，較上一季微幅上漲。商業區房地買賣實價案件計 136 件，均價 16.9 萬元/坪，較上一季微幅上漲，原因為商業區內新建住宅大樓陸續交屋，成交案例較多，得以維持交易動能，致商業區成交房地均價微幅上揚；整體而言，房地產交易呈現量跌價揚情形。

21. 清水區：本季因少建案推出，成交案件量減，對外提供查詢之買賣實價案件計 117 件，較上季減少 73 件，減少幅度為 38.40%。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 77 件，均價 10.9 萬元/坪，較上季上漲 0.9%；商業區及工業區無土地買賣實價案件，不予分析；農業區土地買賣實價案件計 30 件，均價 1.7 萬元/坪，較上季下跌 5.50%。農業區價格下跌原因係受所處地價區位、宗地及面臨道路條件不同因素等影響。整體而言，本季土地/房地成交價格除住宅區微漲外，其它分區較上季呈下跌趨勢。

22. 沙鹿區：本季因新建案推出較多，成交案件量明顯增加，對外提供查詢之買賣實價案件計 484 件，較上季增加 142 件，增加幅度為 41%。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 286 件，均價 15.2 萬元/坪，較上季上揚；商業區土地買賣實價案件計 6 件，均價 13 萬元/坪，因成交案例所屬區位不同，較上季上漲；工業區土地無買

賣實價案件，不予分析；農業區土地買賣實價案件計 14 件，均價 2.8 萬元/坪，較上季微幅下跌。整體而言，本季土地、房地成交價格較上季上漲。

23. 梧棲區：本季因小型新建案推出，成交案件量略增，對外提供查詢之買賣實價案件計 174 件，較上季增加 19 件，增加幅度為 12.25%。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 91 件，均價 11.9 萬元/坪，較上季下跌 2.46%；商業區房地買賣實價案件計 11 件，均價 7.7 萬元/坪，較上季上漲 6.94%；工業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 7.5 萬元/坪，上季案件數為 0 件；農業區土地買賣實價案件計 9 件，均價 3.5 萬元/坪，較上季上漲 9.37%。整體而言，除住宅區外，本季土地/房地成交價格較上季呈現上漲走勢。

24. 大肚區：本季因新建案推出較少，成交案件量微幅減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 177 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 1.11%。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 30 件，均價 11.6 萬元/坪，與上季相較持平；商業區房地買賣實價案件計 3 件，均價 12.3 萬元/坪；工業區及農業區無土地買賣實價案件，不予分析；整體而言，本季土地、房地成交價格較上季呈現持平態勢。

25. 龍井區：本季新建案推出較多，成交案件量增加，對外提供查詢之買賣實價案件計 257 件，較上季增加 31 件，因建商本季持續推案量，增加幅度為 13.70%。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 121 件，均價 13.1 萬元/坪，較上季下跌 2.20%；商業區房地買賣實價案件計 0 件，工業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 6.3 萬元/坪，

與上季相較持平，農業區土地買賣實價案件計 30 件，均價 3.5 萬元/坪，與上季相較持平，係因本區生活機能完善，區位條件及聯外交通便捷等影響，致地價除住宅區微幅下跌外，整體而言，農業區及工業區本季土地、房地成交價格呈現持平趨勢。

26. 大甲區：本季因少有新建案推出，成交案件量較上季減少。對外提供查詢之買賣實例案件計 267 件，較上季減少 21 件，減少幅度為 7.29%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價登錄案件計 32 件，均價約 12.6 萬元/坪，較上季微幅成長，本期買賣實例以中古屋類型為主，且以生活機能及公共設施完善之區位，較受民眾青睞；商業區房地買賣實價登錄案件計 4 件，均價 32 萬元/坪，主要成交案件集中鎮瀾宮附近之商業區;工業區土地買賣實價登錄案件計 6 件，均價約 8.5 萬元/坪，較上季下跌，主要原因是買賣交易案例因臨路條件及腹地條件不同而影響其價格，因此與上期實例有明顯差異性；農業用地買賣實價登錄案件計 96 件，均價約 1.1 萬元/坪，與上季持平，主要仍以非都市之抵費地農業用地標售為主要交易對象。整體而言，除工業區呈現下跌外，本季住宅區、農業用地成交價格與上季相較仍呈現微幅上漲趨勢。

27. 外埔區：本季因尚無新建案推出，交易量略微減少，對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 123 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 4.65%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 7 件，均價約 12.7 萬元/坪，較上季微微上揚，交易多以自住需求中古屋類型為主；農業區土地買賣實價登錄案件計 59 件，均價約 1.2 萬元/坪，以非都市土地農

牧用地居多，與上季持平。整體而言，本季成交數量略較上季縮減，其成交價呈持平狀態。

28. 大安區：本季因交通道路陸續開闢，交易市場有較為熱絡，除部分住宅區中古屋交易外，大部分仍以都市外農業用地為主，本區對外提供查詢之買賣實例案件為 59 件，較上季增加 12 件，增加幅度為 25.53%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 5 件，均價 5.9 萬元/坪，較上季略幅下跌；非都市農業用地土地買賣實價案件計 42 件，均價 9,300 元/坪，價格呈微幅上漲。整體而言，本季房地及土地成交價格與上季相較漲跌互見。

29. 太平區：本季對外提供查詢之買賣案件計 1,009 件，因受區內集合住宅交屋量略減，提供查詢案件較上季減少 42 件，減少幅度為 4%。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 377 件，均價 15.5 萬元/坪，與上季相較微幅上漲；商業區買賣實例案件計 249 件，均價 15.4 萬元/坪，因本季成交多屬重劃區內新建大樓故與上季相較均價上漲。工業區買賣實例案件計 4 件，均價 13 萬元/坪較上季上漲。整體而言，區內不動產成交量雖較上季縮減但成交價仍微幅上漲。

五、臺南市 103 年第 3 季地價動態

撰寫人：臺南市政府地政局李明達

本季因住宅區房地及農業用地成交量皆較上季減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 6,966 件，較上季減少 832 件，減少幅度為 10.67%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 3,413 件，均價 14.1 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件中多位於較優區位或多以價格較高之新建成屋為主；住宅區土地買賣實價案件計

694 件，均價 10.2 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件中多屬裡地或大多位於缺乏公設之老舊社區土地；商業區房地買賣實價案件計 449 件，均價 14.1 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬商業活動不熱絡之大樓，致成交價格較低；商業區土地買賣實價案件計 79 件，均價 29.8 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件大多位交通要道旁，區位及交通條件佳，致成交價格較高；工業區土地買賣實價案件計 82 件，均價 5.5 萬元/坪，較上季上漲，係因部分成交案件鄰近台江大道，區位及交通條件佳，致成交價格較高；農業用地買賣實價案件計 1,133 件，均價 7,630 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為區位及交通運輸條件較差之農地或多為非都市土地之農地，致其成交價格較低。整體而言，本季不動產成交價格漲跌互見，與上季相較呈現持平。茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

1. 新營區：本季因受新建成屋陸續完售交易量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 207 件，較上季減少 138 件，減少幅度為 40.00%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 128 件，均價 10.6 萬元/坪，與上季相較呈現持平，係因供需平衡且成交價格並無大幅波動所致；住宅區土地買賣實價案件計 20 件，均價 7.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為裡地而非臨街地，成交價格較低所致；商業區房地買賣實價案件計 6 件，均價 11 萬元/坪，商業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 9.9 萬元/坪，均較上季下跌，係因成交量少且多屬位於商業行為較無發展之裡地所致；農業用地買賣實價案件計 29 件，均價 7,835 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為交通、地形等條件較佳之農業用地，致成交價格較高。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季下跌。

2. 鹽水區：本季因農業用地成交量減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 65 件，較上季減少 13 件，減少幅度為 16.67%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 22 件，均價 7.7 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為裡地，成交價格較低所致；農業用地買賣實價案件計 20 件，均價 2,432 元/坪，較上季上漲，係因成交案件大部分毗鄰鄉村區，所屬區位條件較佳，成交價格較高所致。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌，土地成交價格較上季上漲。

3. 柳營區：本季因新建成屋交易量增加之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 109 件，較上季增加 35 件，增加幅度為 47.30%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 29 件，均價 11.1 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件多以價格較高之新建成屋為主，與上季大部分為中古屋不同，致成交價格較高；住宅區土地買賣實價案件計 15 件，均價 3.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件大多位於缺乏公設之老舊社區土地，致成交價格較低；農業用地買賣實價案件計 37 件，均價 4,249 元/坪，較上季上漲，係因成交案件大多位於都市近郊農業區土地，所屬區段條件較佳，致成交價格較高。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲，土地成交價格較上季下跌。

4. 白河區：本季因農業用地成交量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 107 件，較上季減少 33 件，減少幅度為 23.57%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 31 件，均價 11.4 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件多為新建成屋，且位於較佳區位，致成交價格較高；住宅區土地買賣實價案件計 8 件，均價 6 萬元/坪，較上季下跌，係

因成交案件多位於價格較低之都市近郊，致成交價格較低；商業區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 13.2 萬元/坪，上季則無此類買賣成交案件；工業區本季無買賣成交案件；農業用地買賣實價案件計 54 件，均價 4,027 元/坪，較上季下跌，係因上季為特定地區收購興建農舍，其臨鄉道 93 線區位佳，成交價格較高，本季成交案件多位於區位條件較差之農地，致成交價格較低。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季上漲。

5. 東山區：本季因都市計畫區內住宅區及農業區成交量增加之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 90 件，較上季增加 19 件，增加幅度為 26.76%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 6 件，均價 6.1 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件多位於臨主要道路之住宅區，成交價格較高所致；住宅區土地買賣實價案件計 2 件，均價 3.6 萬元/坪，較上季下跌，係因上季之成交案件為特殊交易，成交價格較高，本季成交案件地形較不方整，成交價格較低；農業用地買賣實價案件計 51 件，均價 1,844 元/坪，與上季相較呈現持平，係因成交案件都維持農用且多為自耕性質，致價格穩定。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲，土地成交價格較上季下跌。

6. 後壁區：本季因鄉村區土地及農業用地成交量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 66 件，較上季減少 7 件，減少幅度為 9.59%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 4.2 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件位處市中心，且鄰近省道臺 1 線，區位因素較佳，致成交價格較高；商業區及工業區本季則無此類買賣成交案

件；鄉村區房地買賣實價案件計 17 件，均價 5.1 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件多為新建成屋，成交價格較高所致；鄉村區土地買賣實價案件計 11 件，均價 2.4 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於村莊聯外道路二側，區位較佳，致成交價格較高；農業用地買賣實價案件計 37 件，均價 2,691 元/坪，較上季下跌，係因成交案件大部分為區位及交通運輸條件較差之農地，致其成交價格較低。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲，土地成交價格較上季微幅下跌。

7. 麻豆區：本季因建案餘屋出清持續影響下，對外提供查詢之買賣實價案件計 127 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 2.42% 。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 92 件，均價 7 萬元/坪，較上季下跌，係因中古屋成交件數增加，成交價格較低所致；農業用地買賣實價案件計 33 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多集中在工業區及鄉村聚落周圍之農業用地，成交價格較高所致。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌，土地成交價格較上季上漲。

8. 下營區：本季因受新建成屋於上季已陸續完工交屋影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 49 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 3.92%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 23 件，均價 4.1 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件中多屬餘屋出清，成交價格較低所致；農業用地買賣實價案件計 23 件，均價 4,337 元/坪，較上季上漲，係因成交案件之農地形狀、面積條件較優，成交價格較高所致。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌，土地成交價格較上季

上漲。

9. 六甲區：本季因農業用地成交量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 47 件，較上季減少 4 件，減少幅度為 7.84% 。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 23 件，均價 3.3 萬元/坪，與上季相較呈現持平，係因成交案件多以自住為主，致成交價格無明顯波動；農業用地買賣實價案件計 22 件，均價 3,943 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於都市近郊及臨路條件較優之農地，成交價格較高所致。整體而言，本季房地成交價格與上季相較呈現持平，土地成交價格較上季上漲。

10. 官田區：本季因住宅區房地及農業用地成交量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 53 件，較上季減少 17 件，減少幅度為 24.28%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 23 件，均價 3.5 萬元/坪，與上季相較呈現持平，係因成交案件仍多為自住型態，成交價格並無明顯波動；農業用地買賣實價案件計 27 件，均價 4,621 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為非都市土地之農地，成交價格較低所致。整體而言，本季房地成交價格與上季相較呈現持平，土地成交價格較上季下跌。

11. 大內區：本季因農業用地成交量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 31 件，較上季減少 18 件，減少幅度為 36.73%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 6 件，均價 1.2 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為裡地，成交價格較低所致；農業用地買賣實價案件計 25 件，均價 2,433 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為條件較優之農地，成交價格較高所致。整體而言，本季房地

成交價格較上季下跌，土地成交價格較上季上漲。

12. 佳里區：本季因新建成屋交易量減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 203 件,較上季減少 44 件,減少幅度為 17.81%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 122 件，均價 13.1 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件大多為新建成屋，且位於生活機能較優之地區，成交價格較高所致；農業用地買賣實價案件計 69 件，均價 5,944 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬非都市土地之農業用地，成交價格較低所致。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲，土地成交價格較上季下跌。

13. 西港區：本季因新建成屋已銷售殆盡交易量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 93 件，較上季減少 27 件，減少幅度為 22.50%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 37 件，均價 8.8 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬中古屋，成交價格較低所致；農業用地買賣實價案件計 54 件，均價 7,375 元/坪，較上季上漲，係因成交案件大部分臨路條件較佳，成交價格較高所致。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌，土地成交價格較上季上漲。

14. 將軍區：本季因農業用地成交量增加之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 49 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 4.26%。至於本季不動產交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 36 件，均價 2,996 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位處非都市土地內，區位較差價格較低農業用地所致。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

15. 北門區：本季因農業用地成交量增加之影響，對外提供查詢之買賣

實價案件計 38 件，較上季增加 23 件，增加幅度為 153.33%。至於本季不動產交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 30 件，均價 1,480 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於道路位置較佳之區位所致。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

16. 七股區：本季因農業用地成交量較上季減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 45 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 21.05%。至於本季不動產交易價格部分，鄉村區房地買賣實價案件計 15 件，均價 1.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬部落零星舊式房舍，致成交價格較低；農業用地買賣實價案件計 30 件，均價 3,340 元/坪，較上季下跌，係因市場供給量高於需求量，致成交價格下跌。整體而言，本季房地與土地成交價格皆較上季下跌。

17. 學甲區：本季因住宅區房地及農業用地成交量減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 56 件，較上季減少 55 件，減少幅度為 49.55%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 19 件，均價 7 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件仍多為自住與裡地，成交價格較低所致；農業用地買賣實價案件計 11 件，均價 2,298 元/坪，較上季上漲，係因成交案件部分區位條件較佳，成交價格較高所致。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌，土地成交價格較上季微幅上漲。

18. 新化區：本季因受住宅區房地成交量增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 232 件，較上季增加 90 件，增加幅度為 63.38%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 54 件，均價 12.5 萬元/坪，較上季上漲，係因

成交案件多屬透天新建成屋，成交價格較高所致；住宅區土地買賣實價案件計 11 件，均價 12.7 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於重劃區內之土地，成交價格較高所致。整體而言，本季房地與土地成交價格均較上季上漲。

19. 善化區：本季因受住宅房地及農業用地成交量增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 525 件，較上季增加 126 件，增加幅度為 31.58%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 365 件，均價 8.9 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬生活機能較差之地區，成交價格較低；農業用地買賣實價案件計 52 件，均價 1.3 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件中多為非臨路農地，成交價格較低。整體而言，本季住宅區房地及土地成交價格均較上季下跌。

20. 新市區：本季因住宅區土地成交量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 120 件，較上季減少 29 件，減少幅度為 19.46%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 20 件，均價 9.7 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件中多為區段徵收開發完成土地，成交價格較高；農業用地買賣實價案件計 49 件，均價 3.9 萬元/坪，較上季上漲，係因部分成交案件靠近南科特定區及受臺灣歷史博物館附近土地開發影響，成交價格較高。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季上漲。

21. 安定區：本季因住宅區房地、農地成交量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 113 件，較上季減少 55 件，減少幅度為 32.74%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 29 件，均價 5.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件以中古屋成交為主，成交價格較低；農業用地買

賣實價案件計 46 件，均價 1.9 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件大多為一般農業區內未重劃土地。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季下跌。

22. 山上區：本季因買氣低迷影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 21 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 12.50%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 10 件，均價 2.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位巷道內，成交價格較低所致；農業用地買賣實價案件計 7 件，均價 4,134 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位處交通要道，成交價格較高所致。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

23. 左鎮區：本季因農業用地成交量增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件 26 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 4.00%。至於本季不動產交易價格部分，鄉村區房地買賣實價案件計 2 件，均價 26.8 萬元/坪，上季則無此類買賣成交案件；農業用地買賣實價案件計 24 件，均價 1,912 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位處於山坡地保育區、森林區等地價較低農地所致。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

24. 仁德區：本季因新推建案較少且交易活動趨緩，致成交量明顯減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 276 件，較上季減少 31 件，減少幅度為 10.10%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 117 件，均價 14.2 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬區位較佳之透天厝所致；住宅區土地買賣實價案件計 25 件，均價 8.2 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為舊有社區價格較低之裡地所

致；商業區房地買賣實價案件計 5 件，均價 11.3 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬鄰近公所商圈之周邊店面，成交價格較高所致；農業用地買賣實價案件計 18 件，均價 3.2 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬鄰近社區，區位條件較佳所致。整體而言，本季房地與土地成交價格較上季上漲。

25. 歸仁區：本季因新建成屋交易減少，致成交量大幅減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 192 件，較上季減少 84 件，減少幅度為 30.43%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 58 件，均價 12.7 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件區位較佳，致成交價格較高；住宅區土地買賣實價案件計 31 件，均價 11.4 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件部分位於高鐵特定區，其成交價格較高所致；農業用地買賣實價案件計 37 件，均價 1.6 萬元/坪，與上季相較呈現持平，係因供需關係已達平衡，價格無明顯波動所致。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲，土地成交價格較上季微幅上漲。

26. 關廟區：本季因協議價購申報案件增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 137 件，較上季增加 9 件，增加幅度為 7.03%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 15 件，均價為 7.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交多以中古屋銷售為主，成交價格較低所致；住宅區土地買賣實價案件計 9 件，均價 5.2 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多為區位較差土地，成交價格較低所致；農業用地買賣實價案件計 96 件，均價 4,912 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為協議價購之農地，其地處本區邊陲，

且區位較差，導致成交價格較低。故整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季下跌。

27. 龍崎區：本季因農業用地成交量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 17 件，較上季減少 14 件，減少幅度為 45.16%。至於本季不動產交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 15 件，均價 1,398 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為親友間交易，成交價格較低所致。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

28. 玉井區：本季因商業區交易量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 51 件，較上季減少 8 件，減少幅度為 13.56%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 11 件，均價 6.8 萬元/坪，住宅區土地買賣實價案件計 7 件，均價 3.2 萬元/坪，均較上季上漲，係因近來持續有新建案推出之影響；商業區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 7.5 萬元/坪，與上季相較呈現持平，係因供需穩定，市場價格波動不大；農業用地買賣實價案件計 32 件，均價 2,611 元/坪，與上季相較呈現持平，係因成交案件大多為自用耕作為主，市場價格波動不大。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季上漲。

29. 楠西區：本季因農業用地成交量減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 23 件，較上季減少 24 件，減少幅度為 51.06%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 4 件，均價 4.8 萬元/坪，與上季相較呈現持平，係因區內供需持平，成交價格無明顯波動；住宅區土地買賣實價案件計 3 件，均價 1.7 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬地段良好、交通便利之土地，致成交價格較高；農

業用地買賣實價案件計 16 件，均價 2,359 元/坪，較上季上漲，係因成交案件部分為臨路農地，使用條件較佳所致。整體而言，本季房地成交價格與上季相較呈現持平，土地成交價格較上季微幅上漲。

30. 南化區：本季因住宅區成交量減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 20 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 13.04%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 7.1 萬元/坪，與上季相較呈現持平，係因成交案件為自住，成交價格並無明顯波動；住宅區土地買賣實價案件計 2 件，均價 7,506 元/坪，較上季下跌，係因成交案件為親友關係間之交易，致成交價格較低；農業用地買賣實價案件計 16 件，均價 2,220 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於區位環境及臨路條件較佳之地段，致成交價格較高。整體而言，本季房地成交價格與上季相較呈現持平，土地成交價格較上季下跌。

31. 永康區：本季因住宅區房地及農業用地成交量皆較上季減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 935 件，較上季減少 159 件，減少幅度為 14.53%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 697 件，均價 12.9 萬元/坪，較上季上漲，係因新建成屋完工交屋，致成交價格較高；住宅區土地買賣實價案件計 93 件，均價 14.8 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件部分位於復興路之路角地，區位較佳所致；商業區土地買賣實價案件計 8 件，均價 19.8 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件部分地形不方整及面積較小所致；農業用地買賣實價案件計 15 件，均價 5.1 萬元/坪，較上季下跌，係因受親友交易或交易集中在價格偏低

的農業用地影響。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲，土地成交價格較上季下跌。

32. 安南區：本季因市場買氣不如上季熱絡，成交量較上季略為減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 570 件，較上季減少 60 件，減少幅度為 9.52%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 345 件，均價 13.1 萬元/坪，與上季相較呈現持平，係因供給量與需求量與上季相當，市場價格波動不大；住宅區土地買賣實價案件計 140 件，均價 7.6 萬元/坪，較上季下跌，係因部分屬舊社區價格較低之裡地交易，成交價格較低；工業區土地買賣實價案件計 9 件，均價 7 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件屬鄰近台江大道，區位及交通條件佳，致成交價格較高；農業區土地買賣實價案件計 72 件，均價 2.1 萬元/坪，與上季相較呈現持平，係因成交案件部分鄰近交通便利之台江大道、安吉路，部分為區域較偏遠之農地，致成交價格漲跌互見，呈現持平。整體而言，本季房地成交價格與上季相較呈現持平，土地成交價格較上季下跌。

33. 安平區：本季因住宅區成交量增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 403 件，較上季增加 10 件，增加幅度為 2.54% 。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 272 件，均價 12.7 萬元/坪，較上季下跌，係因上季成交案件多位於區位較優、價格較高之區域，本季大多位於價格較低之區域，致成交價格較低；住宅區土地買賣實價案件計 28 件，均價 21.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於價格較低之裡地和區位較偏遠之地區所致；商業區房地買賣實價案件計 95 件，均價 14.2 萬元/坪，較上季上

漲，係因成交案件大多屬新建大樓，成交價格較高；商業區土地買賣實價案件計 8 件，均價 34.4 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件大多位重要交通要道旁，區位及交通條件佳，致成交價格較高。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌，土地成交價格較上季上漲。

34. 中西區：本季因中古屋交易成交量較上季減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 284 件，較上季減少 44 件，減少幅度為 13.41% 。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 96 件，均價 14.7 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多為價格較高之透天厝所致；住宅區土地買賣實價案件計 15 件，均價 25.7 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案多位於市中心區位較優之住宅用地；商業區房地買賣實價案件計 127 件，均價 13.3 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬低單價低總價之套房案例所致；商業區土地買賣實價案件計 25 件，均價 31.2 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多數為區位較差之裡地所影響。整體而言，本季房地及土地成交價格與上季相較呈現持平。

35. 北 區：本季因不動產交易活動趨緩，成交量較上季略為減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 430 件，較上季減少 35 件，減少幅度為 7.53%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 257 件，均價 15.3 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於較優區位及屬新建大樓交易，致成交價格較高；商業區房地買賣實價案件計 84 件，均價 13.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件分布於區位條件較差區域，成交價格較低所致。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。

36. 東 區：本季因不動產交易活動趨緩影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 594 件，較上季減少 102 件，減少幅度為 14.66%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 421 件，均價 16.2 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件中新建成屋陸續交屋移轉，成交價格較高；住宅區土地買賣實價案件計 45 件，均價 21.9 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件中多屬裡地，成交價格較低影響；商業區房地買賣實價案件計 93 件，均價 14.5 萬元/坪，較上季下跌，係成交案件多數為單價較低之中古屋所致；商業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 23.8 萬元/坪，上季無此類買賣成交案件。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲，土地成交價格較上季微幅下跌。

37. 南 區：本季因住宅區房地成交量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 326 件，較上季減少 172 件，減少幅度為 34.54%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 239 件，均價 11.8 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬中古屋買賣，成交價格較低所致；住宅區土地買賣實價案件計 34 件，均價 14.7 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於重劃區，成交價格較高所致；商業區房地買賣實價案件計 8 件，均價 9 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多屬商業活動不熱絡之大樓，致成交價格較低；農業用地買賣實價案件計 18 件，均價 3.1 萬元/坪，較上季略跌，係因成交案件多屬裡地，致成交均價較低。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌，土地成交價格較上季微幅上漲。

六、宜蘭縣 103 年第 3 季地價動態

撰寫人：宜蘭縣政府地政處黃慧明

本季對外提供查詢案件計 2,857 件，較上季減少 91 件，減少幅度為 3.09%。住宅區房地買賣實價案件計 759 件，均價約 16.6 萬元/坪，土地買賣實價案件計 127 件，均價約 14.66 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 111 件，均價 16.95 萬元/坪，土地買賣實價案件計 20 件，均價約 26.87 萬元/坪；工業區房地買賣實價案件計 9 件，均價約 16.71 萬元/坪，土地買賣實價案件計 18 件，均價約 3.8 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 1482 件，其中農地案件 794 件，均價 1.24 萬元/坪（不含山坡地保育區、河川區內農牧用地），建築用地之房地案件 417 件，均價約 12.37 萬元/坪，建築用地之土地案件 151 件，均價約 4.69 萬元/坪。整體而言，本縣本季土地、房地交易量雖較上季略減，但因交通便利帶動觀光休閒產業，加上多項整體開發案持續推動，區域生活機能漸趨完善，整體地價多有上揚。本季除南澳鄉，因屬原民鄉且位處偏遠，交易稀少，地價略有下跌外，其餘鄉、鎮、市之土地、房地成交價格均較上季上漲或持平。

本季與上季之買賣實價案件因分布地區、交易類型、建物型態等多有不同，不動產成交之平均價格僅供參考。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1. 宜蘭市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 534 件，較上季減少 14 件，減少幅度為 2.6%。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 247 件，均價約 17.2 萬元/坪，土地買賣實價案件計 52 件，均價約 21.8 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 35 件，均價約 18.4 萬元/坪，土地買賣實價案件計 7 件，均價約 27.5 萬元/坪，較上季微幅上漲；工業區房地買賣實價案件計 2 件，均價約 24 萬元/坪，土地買賣實價案件計 3 件，均價約 9.6 萬元/坪，較上季微幅上漲；非都市地區買賣實價案件計 64 件，

其中農地案件 33 件，均價約 1.9 萬元/坪，建築用地之房地案件 18 件，均價約 15.2 萬元/坪，建築用地之土地案件 6 件，均價約 7.5 萬元/坪。整體而言，本季土地、房地成交價格較上季微幅上漲。

2. 頭城鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 102 件，較上季減少 30 件，減少幅度為 22.73%。至於本季土地、地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 25 件，均價約 13.8 萬元/坪，土地買賣實價案件計 21 件，均價約 8 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 1 件，均價約 29.3 萬元/坪，土地買賣實價案件計 2 件，單價約 21.9 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 41 件，其中農地案件 15 件，均價約 1.3 萬元/坪；建築用地之房地案件 10 件，均價約 8.9 萬元/坪，建築用地之土地案件 4 件，均價約 6.3 萬元/坪。整體而言，本季土地、房地成交價格較上季微幅上漲。

3. 礁溪鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 382 件，較上季減少 83 件，減少幅度為 17.8%。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 151 件，均價約 17.8 萬元/坪，土地買賣實價案件計 3 件，均價約 32.2 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 13 件，均價約 30.1 萬元/坪，較上季下跌；工業區土地買賣實價案件計 1 件，成交價約 4.2 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 146 件，其中農地案件 98 件，均價約 1.5 萬元/坪，建築用地之房地案件 24 件，均價約 11.6 萬元/坪，建築用地之土地案件 14 件，均價約 6.5 萬元/坪。整體而言，本季土地、房地成交價格較上季微幅上漲。

4. 員山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 177 件，較上季減少 19

件，減少幅度為 9.69%。都市內住宅區成屋買賣案件 9 件，均價約 12.7 萬元/坪，土地買賣實價案件 2 件，均價約 11 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 157 件，其中農地案件 87 件，均價約 1.2 萬元/坪，建築用地之房地案件 36 件，均價約 13.1 萬元/坪，建築用地之土地案件 8 件，均價約 6.4 萬元/坪。整體而言，員山鄉本季不動產交易價量較上季微幅上揚。

5. 壯圍鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 241 件，較上季增加 24 件，增加幅度為 11.06%。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，均價約 8.5 萬坪，土地買賣實價案件計 4 件，均價約 9.2 萬元/坪；商業區土地買賣實價案件計 1 件，成交價約 10 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 2 件，均價約 2.2 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 228 件，其中農地案件 175 件，均價約 1.2 萬元/坪，建築用地之房地案件計 32 件，均價約 11.6 萬元/坪，建築用地之土地案件計 15 件，均價約 3.6 萬元/坪。整體而言，本季土地、房地成交價格較上季微幅上漲。

6. 羅東鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 321 件，較上季減少 22 件，減少幅度為 6.41%。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 177 件，均價約 17.7 萬元/坪，土地買賣實價案件計 9 件，均價約 27.7 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 51 件，均價約 15.5 萬元/坪，土地買賣實價案件計 3 件，均價約 40.8 萬元/坪；工業區房地買賣實價案件計 1 件，成交價約 29.8 萬元/坪，非都市地區買賣實價案件計 69 件，其中農地案件 6 件，均價約 2.3 萬元/坪，建築用地之房地案件 55 件，均價約 17 萬元/坪，建築用地

之土地案件 5 件，均價約 6.6 萬元/坪。羅東鎮買賣案件較上季減少，買賣案件仍以交通便利、人潮聚集地區為主。整體而言，本季土地、房地成交價格仍呈微幅上漲。

7. 五結鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 347 件，較上季增加 44 件，增加幅度為 14.52%。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 67 件，均價約 15 萬元/坪，土地買賣實價案件計 7 件，均價約 12.1 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 4 件，均價約 12.2 萬元/坪，土地買賣實價案件計 1 件，成交價 22.5 萬元/坪；工業區房地買賣實價案件計 2 件，均價約 13.1 萬元/坪，土地買賣實價案件計 5 件，均價約 5.4 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 24 件，均價約 1.7 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 206 件，其中農地案件 61 件，均價約 1.1 萬元/坪，建築用地之房地案件 112 件，均價約 10.2 萬元/坪，建築用地之土地案件 22 件，均價約 4.9 萬元/坪。本季成交量呈現上漲，整體而言，不動產行情仍持續看好，土地、房地交易持續熱絡，成交價格較上季仍呈現上漲趨勢。

8. 冬山鄉：本季交易對外提供查詢之買賣實價案件計 303 件，較上季減少 28 件，減少幅度為 8.46%。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 44 件，均價約 14.9 萬元/坪，土地買賣實價案件計 1 件，成交價約 13.9 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 1 件，成交價約 7.6 萬元/坪，土地買賣實價案件計 1 件，成交價約 8 萬元/坪；工業區房地買賣實價案件計 3 件，均價約 15 萬元/坪，土地買賣實價案件計 1 件，成交價約 3.9 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 4 件，均價約 1.6 萬元/坪；非都市地區買賣實價案

件計 228 件，其中農地案件 123 件，均價約 1.1 萬元/坪，建築用地之房地案件 54 件，均價約 12.9 萬元/坪，建築用地之土地案件 34 件，均價約 4.1 萬元/坪。整體而言，本季冬山鄉不動產交易，以鄰近羅東市區周邊為交易熱區，且交易價格微幅小漲。

9. 蘇澳鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 121 件，較上季減少 37 件，減少幅度為 23.42%。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 35 件，均價約 13.1 萬元/坪，土地買賣實價案件計 23 件，均價約 5.8 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 6 件，均價約 10.5 萬元/坪，土地買賣實價案件計 5 件，均價 15.1 萬元/坪；工業區房地買賣實價案件 1 件，成交價約 13.7 萬元/坪，土地買賣實價案件計 7 件，均價 3.4 萬元/坪；農業區土地買賣案件計 14 件，均價約 1.1 萬元/坪；非都市地區買賣案件計 26 件，其中特定農業區與一般農業區農地案件計 4 件，均價約 9,600 元/坪；建築用地之房地案件 4 件，均價約 7.3 萬元/坪，建築用地之土地買賣實價案件 14 件，均價約 3 萬元/坪。整體而言，本季土地、房地成交價格呈現平穩態勢。

10. 三星鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 303 件，較上季增加 67 件，增加幅度為 28.39%。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，均價約 5.7 萬元/坪，工業區土地買賣案件計 1 件，坪成交價約 1.2 萬元/坪，農業區土地買賣案件計 6 件，成交價為 9,800 元/坪；非都市地區買賣實價案件計 292 件，其中農地案件 169 件，均價約 1.1 萬元/坪，建築用地之房地案件 72 件，均價約 11.5 萬元/坪，建築用地之土地案件 27 件，均價約 5.2 萬元/坪。

三星鄉觀光休閒產業發達，農舍、農地買賣熱絡，住宅區及非都建地亦推出許多新建案，整體而言本季土地、房地成交價格較上季仍呈現上漲態勢。

11. 南澳鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 8 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 11.11%。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，成交價約 1,700 元/坪；非都市地區買賣實價案件計 7 件，山坡地保育區農地案件 6 件，均價約 258 元/坪，建築用地之土地案件 1 件，成交價約 8,600 元/坪。整體而言，本季土地成交價格較上季微幅下跌。

12. 大同鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 18 件，較上季增加 8 件，增加幅度為 80.%。本鄉均屬非都市土地，山坡地保育區農地買賣實價案件計 17 件，均價約 451 元/坪，建築用地 1 件，成交價約 1.9 萬元/坪。整體而言，本季土地、房地交價格較上季微幅上漲。

七、桃園縣 103 年第 3 季地價動態

撰寫人：桃園縣政府地政局李政儀

本季本縣對外提供查詢之買賣案件計 11,645 件，較上季減少 2,382 件，減少幅度為 16.98%。至於本季房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣實價案件計 5,107 件，均價約 16.4 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 682 件，均價約 20.5 萬元/坪，較上季下跌；工業區房地買賣實價案件計 174 件，均價約 12.1 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 379 件，均價約 7.1 萬元/坪，較上季上漲。都市計畫外住宅用地買賣實價案件計 1,056 件，均價約 10.8 萬元/坪，與上季持平；農業用地買賣實價案件計 866 件，均價約 3.2 萬元/坪，與上季持平。分析本縣受即將升

格直轄市、桃園航空城開發計畫及機場捷運等重大建設陸續推動及本縣各整體開發區公共建設及生活機能日益完善等正面影響下，除住宅區及農業區房地交易價格均較上季上漲外，其餘地區因逢農曆七月、政府限縮房貸及實價課稅等議題影響，交易量及整體房價呈現下跌趨勢，茲將本縣各鄉(鎮、市)不動產成交動態略述如下：

1. 桃園市：本季對外提供查詢之買賣實價案件量計 2,603 件，較上季減少 239 件，減少幅度為 9.18%。至於本市房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣實例計 731 件，均價約 21.3 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實例計 253 件，均價為約 23.6 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實例計 26 件，均價約 18.7 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實例計 16 件，均價約 12 萬元/坪，與上季持平。整體而言，本市本季房市成交價格受惠於升格直轄市題材及重大建設等議題，惟成交量能有減緩趨勢。

2. 大溪鎮：本季不動產市場交易案件，對外提供查詢買賣實價案件計有 437 件，較上季減少 164 件，減少幅度為 37.53%，都市計畫內住宅區房地買賣實價案件計 122 件，均價約 13.4 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 3 件，均價約 23.4 萬元/坪；工業區房地買賣實價案件計 12 件，均價約 13.9 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 2 件，均價約 3.9 萬元/坪，較上季上漲。都市計畫外住宅用地房地買賣實價案件計 58 件，均價約 11.1 萬元/坪，較上季上漲；農業用地土地買賣實價案件計 79 件，均價約 2.6 萬元/坪，較上季上漲。本鎮的特色兼具人文、觀光、休閒生活圈，交易熱絡範圍仍埔頂重劃區為主，係因該重劃區生活機能相對完善、地理位置及交通條件良好的影響。整體而言，

本鎮本季房地成交價格較上季上漲。

3.中壢市：本季不動產市場交易對外提供查詢買賣實價案件計 1,781 件，較上季減少 400 件，減少幅度為 18.34%。都市計畫內房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1,328 件，均價約 18.7 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 88 件，均價約 22.5 萬元/坪，較上季下跌；工業區房地買賣實價案件計 17 件，均價約 13.1 萬元/坪，較上季下跌；農業區房地買賣實價案件計 102 件，均價約 12.3 萬元/坪，較上季上漲。都市計畫外房地買賣實價案件計 45 件，均價約 11.8 萬元/坪，較上季上漲；農業用地房地買賣實價案件計 39 件，均價約 4.1 萬元/坪，較上季下跌。本市房地熱絡地區集中於雙嶺重劃區、龍岡地區、捷運 A21、A22 站住宅(商業)區及體育園區周邊一帶農地。整體而言，本季整體成交價量因受中央銀行管控貸款成數等政策影響而趨於平緩，房地成交價格相較上季下跌。

4.楊梅市：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 975 件，較上季減少 569 件，減少幅度為 36.85%。至於本季房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣實價案件計 425 件，交易量較上季減少，均價約 19.6 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 20 件，均價約 22.2 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 23 件，均價約 12.9 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 35 件，均價約 3.1 萬元/坪，較上季上漲。都市計畫外房地交易價格部分，住宅用地房地買賣實價案件計 217 件，均價約 7.9 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 91 件，均價約 1.9 萬元/坪，與上季持平。整體而言，本市不動產交易行情，因

受整體交通便利優勢影響，本季成交價格較上季上漲。

5.蘆竹市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 972 件，較上季減少 163 件，減少幅度為 14.36%，成交地區仍以南崁新市鎮一帶住宅區為主。至於本季房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣案件 602 件，均價約 20.3 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣案件 27 件，均價約 17.1 萬元/坪，較上季下跌；工業區土地買賣案件 8 件，均價約 14.7 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣案件 37 件，均價約 9.6 萬元/坪，較上季下跌。都市計畫外建築用地(甲、乙建築用地)買賣案件 20 件，均價約 11.4 萬元/坪，較上季下跌；農牧用地土地買賣案件 32 件，均價約 5.5 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季因受政府政策及區位環境差異等影響，成交價格較上季下跌。

6.大園鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 468 件，較上季減少 85 件，減少幅度為 15.37%，成交地區以高鐵特定區一帶住宅區較為熱絡。至於本季房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣案件 70 件，均價約 20.2 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣案件 7 件，均價約 12.8 萬元/坪，較上季下跌，主要因本季交易區位與上季不同所致；工業區土地買賣案件僅 1 件，價格 4.8 萬元/坪，因區位條件不同，較上季下跌；農業區土地買賣案件 7 件，均價約 7.4 萬元/坪，與上季持平。都市計畫外建築用地(甲、乙建築用地)買賣案件 63 件，均價約 12.5 萬元/坪，與上季持平；農牧用地土地買賣案件 146 件，均價約 6.2 萬元/坪，與上季持平。整體而言，本季除都市計畫內住宅區、商業區與工業區下跌外，其餘成交均價皆與上季持平。

7. 龜山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 950 件，較上季減少 129 件，減少幅度為 11.96%。至於房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣實例計 605 件，均價約 18.3 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實例計 106 件，均價約 25.4 萬元/坪，較上季下跌；工業區房地買賣實例計 10 件，均價約 19.6 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實例計 33 件，均價約 4.1 萬元/坪。都市計畫外部分，甲、乙、丙種建築用地房地買賣實例計 11 件，均價約 11.9 萬元/坪，與上季持平；農牧用地土地買賣實例計 7 件，均價約 1.1 萬元/坪，與上季持平。整體而言，本季房地成交總量減少，成交價格受長庚商圈成交件數比例較大，而呈均價上漲現象。

8. 八德市：本季對外提供查詢之不動產買賣實價案件計 882 件，較上季減少 218 件，減少幅度為 19.82%，主因本季逢「農曆七月」致交易量下跌。至於本季房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣案件計 509 件，均價約 16.9 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣案件計 92 件，均價約 24.6 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣案件計 9 件，均價約 17.5 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣案件計 16 件，均價約 7.1 萬元/坪，較上季上漲。都市計畫外(甲、乙建築用地)房地買賣案件計 170 件，均價約 14.9 萬元/坪，較上季上漲；農牧用地買賣案件計 30 件，均價約 5.2 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季除住宅區及商業區交易量較上季減少外，其餘交易量皆呈增加情形。整體而言，本市不動產交易價格仍受桃園捷運、臺鐵高架化及廣豐工商綜合區開發等相關利多因素持續影響，房地成交價格較上季上漲。

9. 龍潭鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計有 623 件，較上季減少

17 件，減少幅度為 2.73%，都市計畫內住宅區房地買賣案件計 32 件，均價約 14.4 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣案件計 10 件，均價約 3.4 萬元/坪，較上季上漲。都市計畫外住宅用地房地買賣案件計 283 件，均價約 11.3 萬元/坪，較上季上漲；農業用地土地買賣案件計 97 件，均價約 2.7 萬元/坪，與上季持平。本鄉發展觀光休閒農業，因生活機能較佳、交通便利，農地交易價格上漲；龍潭都市計畫及石門都市計畫內成交案件量上漲。整體而言，本鄉本季房地成交價格較上季上漲。

10. 平鎮市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,256 件，較上季減少 240 件，減少幅度為 16%，至於本季房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣實價案件計 590 件，均價約 15.4 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣案件計 85 件，均價約 15.8 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 2 件，均價約 7.6 萬元/坪，較上季下跌，因交易區位與上季不同所致；農業區房地買賣實價案件計 100 件，均價約 13.2 萬元/坪，較上季上漲。都市計畫外建築用地(甲、乙種建築用地)房地買賣實價案件計 43 件，均價約 12.4 萬元/坪，與上季持平；農牧用地買賣案件計 35 件，均價約 3.7 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，因受臺鐵高架化及體育園區周邊影響，本季不動產交易價格除工業區下跌外，其餘各區較上季上漲。

11. 新屋鄉：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 303 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 3.5%。至於本季房地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣案件計 31 件，均價約 16.8 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣案件計 10 件，均價約 3.1

萬元/坪，持續受預期開發因素影響，較上季上漲。都市計畫外房地交易價格部分，住宅用地房地買賣實價案件計 65 件，均價約 7.2 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 178 件，均價約 1.9 萬元/坪，與上季持平。「中壢(過嶺地區)楊梅(高榮地區)新屋(頭洲地區)觀音(富源地區)都市計畫」之新屋(頭洲地區)市地重劃區範圍，受到航空城開發帶狀效應影響。整體而言，本季不動產交易行情成交價格較上季上漲。

12. 觀音鄉：本季不動產市場交易對外提供查詢之買賣實價案件計 349 件，較上季減少 156 件，減少幅度為 30.89%。都市計畫內土房地交易價格部分，住宅區房地買賣案件計 60 件，均價約 11.4 萬元/坪，較上季下跌；工業區房地買賣案件計 64 件，均價約 9.3 萬元/坪，與上季持平；農業區房地買賣案件計 11 件，均價約 6.5 萬元/坪，較上季上漲。都市計畫外房地交易價格部分，建築用地房地買賣案件計 81 件，均價約 6.7 萬元/坪，較上季上漲；農業用地房地買賣案件計 106 件，均價約 3.3 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本鄉交易主要集中於草漯市地重劃區、新坡都市計畫一帶住宅區及鄰近航空城周邊農地，成交量因受政府政策影響較上季減少，成交價因草漯地區土地重劃整體開發及桃園航空城開發計畫帶動，較上季上漲。

13. 復興鄉：本季對外提供查詢買賣實價案件計有 46 件，較上季增加 9 件，增加幅度為 19.57%。都市計畫內房地交易價格部分，住宅區房地買賣案件計 2 件，均價約 6.2 萬元/坪，較上季上漲；商業區、工業區均無買賣案件。都市計畫外房地交易價格部分，住宅用地無買賣案件；農業用地買賣案件計

26 件，均價約 2,300 元/坪，與上季持平。本鄉因地形地勢之關係，平坦完整之宗地不多，加上土地利用效能之發揮受到天然條件限制，相對而言成交量一向有限。整體而言，本鄉本季土地/房地成交價格較上季上漲。

八、新竹縣 103 年第 3 季地價動態

撰寫人：新竹縣政府地政處劉秋伶

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 3,115 件，較上季減少 901 件，減少幅度為 22.44%。至於本季交易價格，住宅區土地買賣均價為 22.3 萬元/坪，商業區土地買賣均價為 24.3 萬元/坪，較上季下跌，分析土地均價下跌原因，係本季土地之買賣多屬舊市區，標的坐落於偏鄉等因素，使其價格相對下降。住宅區房地買賣均價為 17.4 萬元/坪，商業區房地買賣均價為 22.6 萬元/坪，較上季上漲，係因本縣人口持續增加，大型建案陸續興建完成，發展前景佳，因而不論住宅區、商業區房地均較上季呈現上漲。綜上所述，本縣本季整體土地交易價格與上季相較下跌；房地交易價格與上季相較呈現上漲。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1. 關西鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件共計190件(含非都市土地)，較上季件增加3件，增加幅度為1.60%。都市計畫區內住宅區土地買賣實價案件交易計17件，均價約17.4萬元/坪，較前季上漲；房地交易計8件，均價約15.4萬元/坪較上季上漲。商業區土地買賣實價案件計4件，均價為13.4萬/坪，較上季下跌；房地則無成交實例；農業區土地買賣實價案件計9件，均價為4.2萬/坪，較上季下跌；房地交易共2件，均價為18.1萬/坪，較上季上漲，主要係因其中1件成交實例為別墅型農舍。工業區本期則無任何交易實例。本鎮長期以來不動產之交易不甚熱絡，近期又無重大開發，

成交量不大，惟成交價本期因部分特殊物件之成交造成價格波動較其他時期為高。整體地價與上季相比，呈「價漲量增」情形。

2. 新埔鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計116件，較上季減少37件，減少幅度為24.18%。本季交易類型，都市計畫商業區、住宅區、農業區、工業區等土地買賣加總僅4件，且為小面積及共有人間買賣，房地交易共計5件，均價約為13.5萬元/坪，較上季無太大變動。都市計畫外零星建地土地買賣交易案件計35件，主要買賣分佈於新埔鎮義民路及褒忠路上，均價7,000元/坪。都市計畫外農林地占總成交案件62%，多集中在交通便利，緊臨竹北旁的117、118線交易，少部分為地勢陡峭地點偏避之特殊交易，買賣行情高低各異。整體而言，本季土地房地交易價格較上季呈小幅下跌態樣。

3. 竹北市：本季對外提供查詢之買賣實價案件總計1,264件，較上季減少474件，減少幅度為27.27%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計768件，均價約20.5萬元/坪，較上季上漲，住宅區土地買賣實價案件計29件，均價約49.9萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計240件，均價約21.3萬元/坪，較上季上漲，商業區土地買賣實價案件計6件，均價約32.8萬元/坪，較上季下跌;工業區土地買賣實價案件計4件，均價約12.1萬/坪，較上季下跌。分析本季住宅區及商業區房地上漲原因，本市人口持續增加且鄰近竹科之交通便利，大型建案陸續興建完成，發展前景佳，而舊市區生活機能完善，亦受到部分消費者青睞。至於商業區土地下跌原因，惟該區土地之買賣多屬舊市區

案件影響，其價格相對下降。工業區土地由於具有其特殊性與稀有性，買賣案例較少，本季價格呈現下跌情況。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

4. 竹東鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件共計379件，較上季減少138件，交易量較上季跌26.69%，買賣雙方觀望氣氛濃厚，呈現量縮格局。至於交易價格部分，住宅區買賣實價案件計202件，房地均價為9.3萬/坪，土地均價為10.9萬/坪，均較上季微幅下跌，主要係因本季中古屋交易佔大宗，屋齡約10-20年，影響整體房價；商業區買賣實價案件計22件，房地均價為13.1萬/坪，土地均價為13.9萬/坪，均較上季下跌，係因親友間買賣及部分物件雖坐落商業區實際供住宅使用之公寓大樓佔較大比例，因而影響賣價；工業區買賣實價案件計18件，房地均價為12.8萬/坪，土地均價為3.5萬/坪，買賣交易多數位於工業一、二路與科技商務服務專用區附近周邊，較上季下跌；都計內農業區買賣實價案件計20件，房地均價為9.2萬/坪，土地均價為4.3萬/坪，較上季下跌，交易案例多數落於在明星、柯子湖、下員、富貴、重光，位屬新開發區；都外買賣實價案件計83件，零星建地房地均價為8.3萬/坪，零星建地土地均價為5.6萬/坪，移轉範圍為國王、上坪、大鄉、上員、下員段，較上季下跌；都計外農業用地買賣實價案件計37件，農舍房地均價為8.8萬/坪，土地均價為3,000元/坪，較上季下跌，農業用地交易量以上坪、軟橋、放翁、金福、上員段居多。整體而言，本季價格較上季下跌。

5. 橫山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計80件，較上季增加8件，增加幅度為11.11%。至於本季交易價格部分，住宅區土

地買賣實價案件計2件，均價5.3萬元/坪，住宅區房地買賣實價案件計1件，成交價7.5萬元/坪，較上季上漲；農業用地土地買賣實價案件計69件，均價4,059元/坪，較上季上漲；都市計畫外零星建地土地買賣實價案件計6件，均價7,708元/坪，較上季下跌；都市計畫外零星建地房地買賣實價案件計2件，均價8萬元/坪，較上季下跌。成交案例住宅區主要集中於永昌街附近及巨群街一帶裡地，臨近大肚國小且生活機能規劃良善，鄰接台鐵九鑽頭火車站對外連繫方便，吸引一些鄉居自住性質買家。本季交易量以農地買賣為大宗，占總成交案件86.25%，尤其以沙坑壹、沙坑貳及矺子段附近農地為大宗，再加上休閒農業發展，帶動農地買賣風潮，整體而言呈現量增價穩發展趨勢。

6. 芎林鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計121件，較上季增加2件，增加幅度為1.68%。本季房地交易價格部分，住宅房地買賣實價案件計65件，本季交易熱絡地區落在綠獅重劃區內，均價12萬元/坪，與上季相較呈現持平趨勢；農地買賣案件計52件，交易較為熱絡地區落在新鳳段及金獅段，均價1.6萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區多屬老舊街道，交易案件零星，土地買賣實價案件計2件，本季因受成交案例位處商業區巷弄內之影響，均價15.5萬元/坪，與上季相較呈現持平趨勢；工業區土地因範圍較小，且供需已達平衡，本季無成交案例。整體而言，本季呈現持平趨勢。

7. 寶山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計101件，較上季增加11件，增加幅度為12.22%。至於本季住宅區房地買賣實價案件計31件，均價為10.5萬元/坪，因本季成交案件之區位及屋齡、格局較差之影響，致本季均價較上季下跌；農業用

地買賣實價案件計51件，均價為4,200元/坪，較上季下跌；寶山鄉內都市計畫之商業區腹地狹小，原移轉案例就少，本季無成交案；工業區土地本季亦無成交案例。整體而言，本季交易價格較上季呈小幅下跌樣態。

8. 北埔鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計51件，較上季增加3件，增加幅度為6.25%；至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計2件，均價11.1萬元/坪，較上季上漲，傳統聚落區房地買賣實價案件計1件，成交價11.2萬元/坪；都市計畫外零星建地土地買賣實價案件計4件，均價509元/坪，因成交區位位於山腰之裡地，造成交易價格偏低，故較上季下跌；都市計畫外零星建地房地買賣實價案件計1件，成交價3.5萬元/坪；農業用地土地買賣實價案件計43件，均價2,640元/坪，較上季下跌。本季住宅區成交部分，住宅區主要分布於南興街裡地，接近慈天宮觀光商圈及鄉公所行政中心，附近又有市集及停車場，生活機能完善；都市計畫外零星建地土地部份本季大部為共有人持分移轉，間接影響平均價格；農業用地為本季成交大宗，因休閒農業發展部份農地受到土地開發商整地規劃下，劃分數個單位買賣，拉抬單價並提升農地買氣，本季呈現價穩量增趨勢。

9. 峨眉鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計38件，較上季增加3件，增加幅度為8.57%。本季交易類型，水利用地2件、林業用地3件、農業用地29件、其餘4件為丙種建築用地之買賣。本季交易案件，水利、林地、農業之買賣部分為親友、員工或其他特殊關係間之交易，部分為含增建未登記建物之交易；丙種建築用地交易部分現況為空地，不鄰路，防

火巷、畸零地，因個案情況各異，以致買賣行情高低各有迥異。至於本季交易價格部分，水利用地均價2,200元/坪，林業用地均價2,400元/坪，農牧用地均價5,900元/坪，丙種建築用地均價5.5萬元/坪，整體來說交易價量微漲之態樣。

10. 尖石鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計41件，較上季減少15件，減少幅度為26.79%。至於本季交易價格部分，農業用地買賣實價案件計35件，均價為119元/坪;乙種建地2件,均價為912元/坪;丙種建地1件成交價591元/坪。本季土地交易價格，部分為親友間買賣，其交易價呈現偏低；部份為景優溫泉區附近露營區土地或視野佳或地平路寬或地上有農作物，其交易價呈現偏高。

11. 五峰鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件共計11件，較上季增加7件，增加幅度為175%。本季農業用地買賣實價案件計7件，均價為37元/坪，較上季下跌;丙種建築用地買賣實價案件計1件，成交價為479元/坪，較上季上漲。本季土地交易價格其較低者，少部分為親人間買賣或種竹子；其交易價呈現偏高者，為購買標的區位較佳。

12. 湖口鄉：本季對外提供查詢之買賣案件共432件〈含非都市土地〉，較上季減少105件，減少幅度19.55%。都市計畫區內住宅區土地買賣案件計36件，均價約11.7萬/坪，房地交易計42件，均價約12.1萬/坪，均較上季略為下跌；工業區土地買賣案件計9件，均價約7.9萬/坪，較上季略為下跌；商業區無土地交易，僅1件房地交易，成交價約12萬/坪；農業區本季土地買賣揭露案件27件；整體而言，本轄都計內土地之交易案件，無論成交價與成交量均較上季下跌。

13. 新豐鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計291件，較上季減少169件，減少幅度為37.74%。本季除了忠信段農業區有批規劃完成之素地買賣，及坪頂段有新建完成十幾戶之透天厝外，其餘僅有零星土地/房地買賣，因此本季買賣成交量較上季下跌。至於本季交易件數及價格部分，住宅區房地買賣實價登錄案件計200件，均價14.4萬元/坪，成交量較上季大幅下跌，成交價較上季些許上漲；商業區房地買賣實價登錄案件計2件，均價16萬元/坪，成交量較上季下跌，成交價維持不變；農業用地買賣實價登錄案件計89件，均價1.2萬元/坪，成交量較上季些許下跌，成交價較上季些許上漲。整體而言，本季土地/房地的成交價格較上季略微上漲。

九、苗栗縣103年第3季地價動態

撰寫人：苗栗縣政府地政局廖文正

本季對外提供查詢之買賣實價案件計2,253件，較上季減少328件，減少幅度為12.71%。至於本季土地、房地價格部分，住宅區土地買賣實價案件共123件，均價12.1萬元/坪，較上季上漲5.11%，住宅區房地買賣實價案件共618件，均價12.9萬元/坪，較上季上漲2.76%；商業區買賣實價案件計41件，均價16.9萬元/坪，較上季上漲4.65%；農業用地買賣實價案件計674件，均價7,989元/坪，較上季上漲11.24%。工業區買賣實價案件計38件，均價9.3萬元/坪，較上季下跌18.21%，係因投資需求、區位不同及成交案件屬較老舊發展區域等影響。本季整體而言，土地及房地成交價格均較上季上漲。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1. 苗栗市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 320 件，增加幅度為52.40%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區買賣實

價案件共 140 件，其中土地 19 件，均價 13.8 萬元/坪，房地 121 件，均價 12.8 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 23 件，均價 14.5 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 12 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 4 件，均價 3 萬元/坪，較上季上漲，係因新建案持續推出房地交易熱絡所致。整體而言，本季土地及房地成交價格均較上季上漲。

2. 公館鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 150 件，較上季減少 4 件，減少幅度為 2.60%。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 10.3 萬元/坪，較上季下跌；房地買賣實價案件計 37 件，均價 11.4 萬元/坪，較上季上漲。工業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 8.4 萬元/坪，上季則無成交案件。農業用地買賣實價案件計 70 件，均價 8,000 元/坪，較上季上漲，係因休閒觀光帶動農地、農舍及鄉村住宅，買賣相對熱絡所致。整體而言，本季土地及房地成交價格均較上季上漲。

3. 頭屋鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 24 件，較上季減少 20 件，減少幅度為 45.45%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 5 件，均價 11.2 萬元/坪，較上季下跌；農業用地土地買賣實價案件計 12 件，均價 9,123 元/坪，較上季上漲，係因頭屋交流道正式通車帶動鄰近觀光休閒，預期土地價格上漲所致。整體而言，本季土地及房地成交價格均較上季上漲。

4. 竹南鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 345 件，較上季減少 112 件，減少幅度為 24.51%。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 24 件，均價 14 萬元/坪，較

上季上漲；住宅區房地買賣實價案件計 160 件，均價 12.7 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 18 件，均價 12.5 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 11 件，均價 1.5 萬元/坪，較上季下跌，係因竹科區段徵收範圍及東站周邊推案不斷，但尚未完工交易量下滑所致。整體而言，本季土地及房地成交價格均較上季上漲。

5. 造橋鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 69 件，較上季減少 16 件，減少幅度為 30.77%。至於本季土地及房地交易價格部分，都外農業用地買賣實價案件不含協議價購案件計 10 件，均價 3,155 元/坪，較上季略跌，係因本季交易農地屬中低價位為多；都外房地買賣實價案件計 16 件，均價 6.4 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件以中低價位者占多數。整體而言，本季土地及房地成交價格均較上季下跌。

6. 後龍鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 45 件，較上季減少 19 件，減少幅度為 29.69%。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 3 件，均價 9.3 萬元/坪，較上季下跌；住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價 14.4 萬元/坪，較上季上漲；都外之農業用地買賣實價案件計 28 件，均價 6,970 元/坪；都外房地買賣實價案件計 2 件，均價 6.9 萬元/坪，係因本季重要公共工程建設中，地主惜售，交易量明顯減少，尤以高鐵特定區為甚。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌，房地成交價較上季上漲。

7. 頭份鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 430 件，較上季減少 291 件，減少幅度 40.36%。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 38 件，均價 13.8 萬元/坪，較上季下跌，住宅區房地買賣實價案件計 219 件，均價 14.9 萬元

/坪，較上季上漲；商業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 31.7 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件計 5 件，均價 6.2 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 14 件，均價 3.3 萬元/坪，較上季下跌，係因無新建案且大型商業中心尚未興建完成，本季買賣件數較上季減少所致。整體而言，本季土地及房地成交價格均較上季上漲。

8. 三灣鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 47 件，較上季增加 15 件，增加幅度 46.88%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價 6 萬元/坪；都外農業用地買賣實價案件計 44 件，均價 6,250 元/坪，係因鄉公所遷建及外環道通車所致。整體而言，本季成交價住宅區較上季上漲，都外農地成交價與上季持平。

9. 南庄鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 57 件，較上季增加 29 件，增加幅度 103.57%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 5 萬元/坪，都外住宅區(乙、丙建)房地買賣實價案件計 6 件，均價 2.7 萬元/坪；農業用地買賣實價案件計 50 件，均價 4,831 元/坪，較上季上漲，係因受買賣成交皆屬較高地價區域影響所致。整體而言，本季土地及房地價格較上季上漲。

10. 銅鑼鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 109 件，較上季減少 4 件，減少幅度 3.54%。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 5.9 萬元/坪，住宅區房地買賣實價案件計 4 件，均價 10.8 萬元/坪，較上季上漲；都外農業用地買賣實價案件計 52 件，均價 4,750 元/坪，較上季下跌，係因山坡地及農地交易較上期增加所致。整體而言，農地成交價較上季下滑，住宅區土地及房

地價格均較上季上漲，。

11. 三義鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 57 件，較上季減少 12 件，減少幅度 17.39%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價 9.4 萬元/坪，價格較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 25 件，均價 7,105 元/坪，較上季上漲，係因成交區域不同及二分半農地於本季成交比重較高所致。整體而言，本季土地及房地成交價格均較上季上漲。

12. 西湖鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 18 件，較上季減少 14 件，交易案件減少 43.75%，全部為農地移轉案件。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 18 件，均價 4,849 元/坪，價格較上期下跌，係因景觀農地成交案稀少所致。整體而言，本季成交價格較上期下跌。

13. 通霄鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 150 件，較上季多 8 件，增加幅度為 5.63%。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 3 件，均價 9.5 萬元/坪，價格較上期上漲；住宅區房地買賣實價案件計 7 件，均價 7.9 萬元/坪，價格較上季下跌，係因建商出清餘屋所致；農業用地買賣實價案件計 90 件，均價 8,200 元/坪，價格較上季下跌，係因休閒農地本季銷售量較少所致。整體而言，本季土地及房地成交價格均較上季下跌。

14. 苑裡鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 224 件，較上季多 26 件，增加幅度 13.13%。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 14 件，均價 8.9 萬元/坪，較上季下跌；房地買賣實價案件計 18 件，均價 13.4 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區土地買賣實價案件計 3 件，均價

25.5 萬元/坪，商業區房地買賣實價案件計 11 件，均價 14.2 萬元/坪；工業區土地買賣實價案件計 10 件，均價 4.3 萬元/坪；農業用地買賣實價案件計 120 件，均價 1.3 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案例位於價格較低區位所致。整體而言，本季土地及房地成交價格均較上季微幅下跌。

15. 大湖鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 89 件，較上季減少 20 件，減少幅度為 18.34%。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 5 件，均價 7.9 萬元/坪，較上季上漲，住宅區房地買賣實價案件計 8 件，均價 13.7 萬元/坪，因供不應求價格較上季上漲；都外農業用地買賣案件計 24 件，均價 1,903 元/坪，價格較上季下跌，係因部分農保地買賣拉低平均價格所致。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

16. 卓蘭鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 104 件，較上季增加 17 件，增加幅度為 19.54%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價 6.8 萬元/坪，因供過於求價格較上季下跌；住宅區土地買賣實價案件 5 件，均價 6.3 萬元/坪，因選前觀望因素影響致成交價格均較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 79 件，均價 7,600 元/坪，因外地客購地需求增加，價格較上季上漲。整體而言，本季住宅區房地及土地成交價格均較上季下跌，農業用地則為上漲。

17. 獅潭鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 29 件，較上季減少 19 件，減少幅度為 39.58%。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 11 件，均價 1,800 元/坪，較

上季下跌，係因本季需求減少所致。整體而言，本季土地及房地成交價格均較上季下跌。

18. 泰安鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 19 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 19.54%。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 12 件，均價 1,146 元/坪，價格較上季上漲，係因受惠於清安至八卦力通車影響所致。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

十、彰化縣 103 年第 3 季地價動態

撰寫人：彰化縣政府地政處吳東學

本季對外提供查詢之買賣實價案件計3,335件，較上季3,511件減少176件，減少幅度為5.01%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計793件，均價13.6萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計62件，均價11.1萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計927件，均價1.1萬元/坪，與上季上漲，係因員林184公頃市地重劃、高鐵彰化車站、社頭織襪園區、外三塊厝農地重劃等重大建設陸續完成。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲，商業區房地部分則略為下跌。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1. 彰化市：本季交易以中古屋房地交易居多，對外提供查詢之買賣實價案件計 585 件較上季減少 59 件，減少幅度為 9.16%。至於本季買賣交易價格部分，住宅區房地案件計 318 件，均價 14.6 萬元/建坪，較上季上漲 4.84%；商業區房地案件計 9 件，均價 17.4 萬元/建坪，較上季上漲 2.23%；農業區土地案件計 15 件，均價 3.5 萬元/坪，較上季上漲 5.86%；都市計畫區外農地案件計 47 件，均價 1.5 萬元/坪，較上季下跌 32.61%，係因彰化市東區擴大都市計畫後續推動停滯等因素

影響。整體而言，本季買賣成交價格均較上季微幅上漲。

2. 秀水鄉：本季鄉內無論是住宅區或都外建地之房地交易以消化餘屋為主，有量縮價減的趨勢，而都外農業用地則量增價跌。本季對外提供查詢之買賣實價交易價格計 81 件較上季減少 17 件，減少幅度為 20.99%。至於本季買賣交易價格部分，住宅區房地案件計 7 件，均價 11.7 萬元/建坪，較上季下跌 12.90%;都市計畫外房地案件計 12 件,均價 10.1 萬元/建坪，較上季下跌 5.15%，而都市計畫外農業用地案件計 28 件，均價 1.5 萬元/坪，較上季下跌 6.05%。整體而言，本季買賣實價成交價格較上季下跌。

3. 花壇鄉：本季交易以土地較多，房地交易中以中古屋交易為多, 而農業區土地及都市計畫外農地則量增價揚。對外提供查詢之買賣實價案件計 149 件，較上季增加 22 件，增加幅度為 17.32%。至於本季買賣交易價格部分，住宅區房地案件計 13 件，均價 13.3 萬元/建坪，與上季相較下跌 0.27%；農業區土地案件計 10 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季上升 13%；都市計畫外農地計 37 件，均價為 1 萬元/坪，與上季相較上升 8.70%, 整體而言本季買賣成交價格與上季相比呈上漲狀態。

4. 芬園鄉：本季成交案件較多地區，又恢復到下茄苳農地重劃區嘉興段及嘉北段，同時交易價格也比上季同安寮段的山坡地保育區農地上漲。本季對外提供查詢之買賣實價案件計 57 件，較上季交易件數減少 18 件。至於本季買賣交易價格部分，都市計畫區外農地案件計 20 件，均價 2.6 萬元/坪，較上季上漲 56.7%；整體而言本季買賣成交價格較上季上漲。

5. 員林鎮：本季都內持續受員林鎮 184 公頃市地重劃預期因素影響，地主觀望、惜售。本季對外提供查詢之買賣案件計 496 件，

較上季減少 102 件，減少幅度為 17.06%。至於本季房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 96 件,均價為 15.8 萬元/坪，因成交案例大多為中古屋，故交易價格較上季比略為下跌。都內交易仍以住宅區居多，商業區及工業區成交案例則較少，都外未有新建案推出，仍以中古屋及農牧用地成交案量較多。整體而言,本季不動產交易價格呈上漲趨勢。

6. 大村鄉：本季因大村鄉為典型之鄉村聚落，且近期並無新開發案及重大工程影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 150 件，較上季增加 29 件，增加幅度 23.96%。至於本季都市計畫外之房地買賣實價案件計 53 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季微幅下修，都市計畫內商業區及住宅區、工業區不動產買賣成交量亦不多；整體而言，本季土地成交價格較上漲。

7. 永靖鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 66 件，較上季減少 13 件，減少幅度 16.45%。買賣案件以非都市土地農牧用地居多，至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價 11.5 萬元/坪，較上季微幅上漲，分析其原因應是本季住宅區房地買賣移轉案例較少，致分佈區位差異影響，但整體地價仍屬平穩，商業區及工業區成交案例則無；整體而言，本季不動產交易價格微幅上漲。

8. 田中鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 176 件，較上季增加 59 件，增加幅度為 51%。本季交易主要集中於住宅區及農業用地之買賣移轉：住宅區房地買賣實價計 30 件，均價 9.9 萬元/坪，土地買賣實價案件計 32 件，均價升至 7.8 萬元/坪，成交案件主要分布在高鐵段、學校周圍及經市地重劃之住宅區；農業用地因新外三段標售影響，成交量增至 86 件，但交易價格受成交區域影響較上季略降為 8,778 元/坪。整

體而言，本季土地/房地成交價格較上季略升。

9. 社頭鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件較上季減少 23 件，計 93 件，減少幅度為 20%。本次住宅區房地交易量為 14 件，均價較上季略升為 1.06 萬元/坪；住宅土地交易量為 19 件，均價為 6.74 萬元/坪，交易均集中文教區旁；至於農業用地交易量增至 36 件，主要受社頭織襪園區開發影響帶動附近交易，價格亦較上季略升為 1.2 萬元/坪。整體而言，本季土地/房地成交價格受成交區域影響較上季略漲。

10. 二水鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件 24 件，較上季減少幅度為 8%。住宅區土地交易集中在裕民段，因部分為特殊交易，均價較上季略降為 4.5 萬元/坪；至於農業用地移轉受成交區域影響，均價調升為 1 萬元/坪，本季土地房地成交價格較上季略高。

11. 北斗鎮:本季北斗鎮不動產交易對外提供查詢之買賣實價案件計 119 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 3.5%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 61 件，均價 8.1 萬元/坪，較上季下跌；商業區土地/房地買賣實價案件計 8 件，均價 16.4 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地/房地買賣實價案件計 1 件，均價 3.5 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 1 件，均價 3 萬元/坪，較上季上漲；就住宅區係因新建案成交案例增加等影響。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

12. 田尾鄉:本季受農曆 7 月的影響，不動產市場成交量減緩，對外提供查詢之買賣實價案件計 60 件，較上季減少 17 件，減少幅度為 22.07%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 6 件，均價 7.1 萬元/坪，較上季微幅上漲；農

業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 1.6 萬元/坪，較上季下跌，係因本季不動產市場交易量稍嫌冷清所致，且本季成交案例因所屬區段與上季不同致價格有所變化。整體而言，土地/房地成交價格較上季下修。

13. 埤頭鄉:本季因不動產交易市場趨緩之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 20 件，較上季增加 13 件，增加幅度為 185.71%。至於本季房地交易價格部分，住宅區土地/房地買賣實價案件計 18 件，均價 6.3 萬元/坪，較上季下跌；商業區土地買賣實價案件計 0 件，農業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 1.8 萬元/坪。整體而言，係因本季成交價格稍有下跌，致使住宅區成交量筆數增加，故由其市場價格因素之影響，另目前市地重劃區內之住宅，其已有其他實價登錄價格可供參考，所以價格漸近於穩定。本季住宅區土地/房地成交價格較上季下跌。

14. 溪州鄉:本季溪州鄉土地對外提供查詢買賣實價案件計 52 件，較上季減少 34 件，減少幅度為 39.53%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 7 件，均價 3.4 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 2 件，價格 1.5 萬元/坪，較上季上漲。就住宅區而言係因房地成交案例多在育善段之故，因地價較低，致均價下跌。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季下跌。

15. 和美鎮:本季成交案件多為中古屋及少數的小型建案，對外提供查詢之買賣實價案件計 223 件，較上季減少 31 件，減少幅度為 12.2%。至於本季住宅區房地交易價格部分，房地買賣實價案件計 53 件，均價 13.4 萬元/坪，較上季上漲，係因新屋價格較高。整體而言本季成交價格呈微漲狀態。

16. 線西鄉:本季因建案銷售趨緩，住宅區房地成交量很少，惟農業用地及工業用地交易量較為頻繁，提供查詢之買賣實價案件計 41 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 17.14%。土地交易價格部分，農業用地土地買賣實價案件計 20 件，均價 1.2 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季成交價格呈上漲狀態。

17. 伸港鄉:本季因新建案銷售量較上季微增影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 94 件，較上季增加 15 件，增加幅度為 18.99%。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 18 件，均價 8.2 萬元/坪，較上季價格微漲；住宅區房地買賣實價案件計 27 件，均價 11.8 萬元/坪，較上季價格微漲，係因本季新建案持續成交，有效帶動買氣。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季微幅上漲。

18. 鹿港鎮:本季對外提供查詢之買賣案件計 224 件，較上季少 9 件，減少幅度為 3.9%。至於本季房地交易價格部分，住宅區買賣實例案件計 83 件，房地均價 14.6 萬元/坪，土地買賣均價 8.9 萬元/坪；農牧用地買賣實例案件計 65 件，均價 1.2 萬元/坪，價格較上季微幅下跌。本鎮商業區買賣案例稀少，買賣成交案件以住宅區房地及都外農地居多；整體而言，本季成交價格較上季微幅上漲。

19. 福興鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 115 件，較上季增加 26 件，增加幅度為 29.2%。至於本季土地交易價格部分，都市外農地買賣實價案件計 57 件，均價 8,805 元/坪，較上季微幅下跌；都市外建地買賣實價案件計 16 件，均價 3.1 萬元/坪，房地買賣實價案件計 20 件，均價 10 萬元/坪，本季都外建地交易位置交通便利，交易活絡，致均價較上季上漲。

住宅、商業、工業等交易量少。整體而言，本季成交價格較上季上漲。

20. 溪湖鎮:本季因都市計畫內住宅區交易案件增多之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 178 件，較上季增加 38 件，增加幅度為 27.14%。至於本季土地交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣實價案件計 57 件，均價 13.2 萬元/坪，較上季下跌 1.56%，係因本季交易標的部分為中古屋交易之影響。整體而言，本季土地成交價格較上季微幅下跌。

21. 埔鹽鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 88 件，較上季增加 23 件，增加幅度為 35.38%。至於本季土地交易價格部分，非都市土地之農業用地買賣實價案件計 43 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季上漲 22.74%，係因買氣轉趨熱絡，以及成交案例有部分屬臨路高價區段，故交易價格較上季比漲幅略高。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

22. 埔心鄉:本季因都市計畫內用地交易案件減少，對外提供查詢之買賣實例案件計 127 件，較上季減少 7 件，減少幅度為 5%。至於本季土地交易價格部分，都市計畫外建築用地房地買賣實價案件計 52 件，均價 12.4 萬元/坪，較上季上漲 35.85%，交易標地雖屬都市計劃外鄉村區，但本季正逢新成屋交屋潮，墊高成交單價。整體而言，本季土地成交價格較上季明顯上漲。

23. 二林鎮:本季因不動產交易市場活絡之影響，對外提供查詢買賣實價案件計 105 件，較上季 112 件減少 7 件，減少幅度為 6.25%，至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 19 件，均價 9.4 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因本季買賣實價案件標的，多為生活機能較佳地區的自住新建成屋，致

均價上漲；農牧用地土地買賣實價案件計 37 件，均價 4,202 元/坪，較上季微幅下跌，係因本季成交案件大多為裡地及共有人間之交易，致拉低均價。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季無明顯波動。

24. 芳苑鄉: 本季因不動產交易仍熱絡之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 103 件，較上季 94 件增加 9 件，增加幅度為 9.57%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 50 件，均價 3,400 元/坪，較上季微幅下跌，係因親友、特殊關係間交易為主；建築用地土地買賣實價案件計 15 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因買賣標的個別條件較佳之影響。整體而言，本季土地成交價格較上季並無明顯波動。

25. 大城鄉:本季仍受特殊交易案件之影響，對外提供查詢買賣實價案件計 31 件，較上季 41 件減少 10 件，減少幅度為 24.39%。至於本季土地交易價格部分，農牧用地買賣實價案件計 25 件，均價 2,899 元/坪，較上季微幅下跌，成交案件大多為裡地，致拉低均價，整體而言，本季土地成交價格較上季無明顯波動。

26. 竹塘鄉:本季因特殊交易案件增加之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 42 件，較上季 51 件減少 9 件，減少幅度為 17.6%，至於本季土地交易價格部分，農業用地土地買賣實價案件計 27 件，均價 4,472 元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件案件大多位區位、交通條件較佳之地區，整體而言，本季土地成交價格較上季無明顯波動。

十一、南投縣 103 年第 3 季地價動態

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 1,885 件，較上季減少 220 件，減少幅度為 10.45%。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 11.5 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區房地買賣實價案件計 26 件，均價 10.4 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 473 件，均價 9,707 元/坪，較上季微幅下跌，係因市場景氣持續不明，加上中央針對高漲的房價連續祭出多項措施因應，市場交易量縮，投資多存觀望以待，惟因本縣重大建設陸續完工使不動產價格仍具支撐。整體而言，本季房地成交價格與上季相較呈現微幅下跌。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 310 件，較上季減少 145 件，減少幅度為 31.87%。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 60 件，均價 8.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件主要集中於向上路南投市農會營北辦事處附近，地價相對較低之老舊住宅區域；房地買賣實價案件計 78 件，均價 14.8 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於民族路新興精華區域，屬高單價新成屋；商業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 11 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件位於中山街與藍田路附近，其商業行為較不熱絡；房地買賣實價案件計 5 件，均價 12.4 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件部分位處復興路巷弄內，其商業行為較不熱絡地區；農業用地買賣實價案件計 45 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件部分集中於南投市茄苳腳段，屬較偏遠且低價之農地。整體而言，本季住宅區較上季上漲，商業區及農業區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 417 件，較上季減少 55 件，減少幅度為 13.19%。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 35 件，均價 13 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多位於草屯段、中興市地重劃區、虎山溝區段徵收區，屬鄰近市區地段良好、公共設施完善之區域，且因可供建築素地稀少，致成交價格上漲；房地買賣實價案件計 76 件，均價 11.9 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多為價格較低之中古屋，房價相對較低；乙種建築用地土地買賣實價案件計 47 件，均價 6.8 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件集中於番仔田、北投埔農村社區土地重劃區及新興段臨芬草路地價較高之地段；房地買賣實價案件計 31 件，均價 12 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因多數成交案件較為房價較低之透天中古屋；農牧用地買賣實價案件計 102 件，均價 1.3 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件區域以鄰近草屯交流道與碧興路為主，交通便捷，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。

3. 埔里鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 426 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 0.70%。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 11 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因本季成交案件多位於忠孝段價格相對較高之地區；房地買賣實價案件計 59 件，均價 11.4 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季成交案例多屬於中古屋之交易；商業區土地買賣實價案件計 6 件，均價 12.6 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件多位於單價較高之商業區；房地買賣實價案件計 12 件，均價 13.4 萬元，較上季上漲，係因成交案件多位於光榮及光明段商業活動熱絡之地區；乙種建築用地買賣實價案件計 41 件，均價 10.8 萬元，較上季微幅上漲，

係因本季成交案例位位於虎仔耳社區及大瑪璘段新成屋附近，與上季相近；丙種建築用地房地買賣實價案件計 13 件，均價 6.2 萬/坪，較上季上漲，係因成交案件多位於東埔段成交價格較高之丙種建築用地；農牧用地買賣實價案件計 98 件，均價 1.4 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因多數成交案件位於重要道路（如臺 14 線）及福興農場週遭。整體而言，本季不動產成交價格除住宅區房地買賣下跌外，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 241 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 2.55%。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 30 件，均價 5.8 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多屬交通方便利、增值性高未建築土地，與上季相近；房地買賣實價案件計 52 件，均價 9.4 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬大勇路與大忠路間新建之透天厝，交易價格相對較高；農業用地買賣實價案件計 131 件，均價 1,924 元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多位於山坡地或山林，單價相較低。整體而言，本季商業區土地及都外農業用地下跌外其餘皆呈現上漲。

5. 集集鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 31 件，較上季減少 3 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 2 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件多位於和平段及環山段郊區較低單價附近，房地買賣實價案件計 2 件，均價 12 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件部分位於較高單價之玉映段及八張段附近；農業用地買賣實價案件 8 件，均價 3,231 元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件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：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 108 件，較上季減少 37 件，減少幅度為 25.52%。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 3 件，均價 10.1 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件集中於都市計畫區中心地帶，兼作商業使用之住宅區，其成交單價較高；農業用地買賣實價案件計 52 件，均價 5,901 元/坪，較上季微幅下跌，係因本季成交案件多位處都市計畫外之農牧用地，地價相對較低區域。整體而言，本季不動產成交價格較上季微幅上漲。

7.中寮鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 82 件，較上季減少 23 件，減少幅度為 21.90%。至於土地/房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價 6.8 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件位處鄉公所附近，地價相對較高區域；農業用地買賣實價案件 46 件，均價 1,402 元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件受投 17 道路闢建之影響，多集中於北中寮龍南路沿線附近地價相對較高區域。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

8.水里鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 32 件，較上季減少 4 件，減少幅度為 12.50%。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 5.1 萬元/坪，較上季相較呈現持平，係因本季成交案件主要集中於北埔段市地重劃區附近，與上季相近；農業用地買賣實價案件計 19 件，均價 649 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多屬低價位區段之非都市土地，土地坡度較高利用價值較低，出入農路狹窄運輸機能較差。整體而言，本季不動產成交價格較上

季下跌。

9. 鹿谷鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 44 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 22.72%。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 6.7 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件大部分位鹿彰、廣興、石城等近市區精華地段；農業用地買賣案件計 30 件，均價 4,724 元/坪，較上季上漲，係因成交案件大部分位於往溪頭之延溪公路沿線，且受觀光、旅遊影響，價格較上季上漲。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

10. 國姓鄉：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 102 件，較上季減少 9 件，減少幅度為 8.11%。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 3 件，成交價 4.3 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件多位處主要幹道旁，因此價格較上季上漲；房地買賣實價案件計 4 件，均價 6.3 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件多屬社區型透天住宅，上季多鄰近國姓市區商業區及主要幹道，因此價格較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 56 件，均價 4,276 元/坪，較上季微幅下跌，係因本季成交案件多位處水長流段、北山坑段、北港溪段等非都市土地。整體而言，本季不動產成交價格，住宅區土地上漲、住宅區房地下跌及農業用地則較上季微幅下跌。

11. 魚池鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 61 件，較上季增加 18 件，增加幅度為 41.86%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 43 件，均價 7,813 元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件多屬於都市計畫內土地，交通位置相對較優所致。整體而言，本季不動產成交價格農業用

地較上季上漲。

12.仁愛鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 28 件，較上季增加 17 件，增加幅度 154.55%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 18 件，均價 3,463 元/坪，較上季大幅上漲，係因本季成交案件多位於近臺 14 甲線之清境地區，生活便利、交通方便、觀光蓬勃，故單價較高。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 3 件，較上季增加減少 8 件，減少增加幅度 72.72%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 3 件，均價為 670 元/坪，較上季微幅上漲，係因本季成交案件交易樣本種植農作物收益較高，出入交通運輸機能較佳，整體而言，本季不動產成交價格農業用地較上季微幅上漲。

十二、雲林縣 103 年第 3 季地價動態

撰寫人：雲林縣政府地政處林桂郁

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,965 件，較上季增加 8 件，增加幅度為 0.41%。其中住宅區房地案件計 452 件，均價 11.5 萬元/坪，較上季上漲；住宅區土地案件計 179 件，均價 8.7 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地案件計 55 件，均價 11.7 萬元/坪，較上季下跌；商業區土地案件計 55 件，均價 17.4 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地案件計 50 件，均價 8,346 元/坪，較上季下跌。整體而言，因本季第一次登記後移轉之新成屋案件較多，加上斗六社口區段徵收區、虎尾高鐵站等重大建設支撐下，致本季房地成交價格較上季上漲。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

22.斗六市：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 422 件，較上季減少 96 件，減少幅度為 18.53%。其中住宅區土地案件計

48 件，均價 16.2 萬元/坪，較上季上漲；住宅區房地案件計 125 件，均價 13.7 萬元/坪，較上季上漲，係因買賣案件多集中於明德北路與棒球場周邊等房價較高之新興開發地區；商業區房地案件計 20 件，均價 10.5 萬元/坪，較上季下跌，係因買賣案件多集中於市區邊緣商業土地，價格較低；商業區土地買賣案件計 6 件，均價 21.9 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣案件計 3 件，均價 14.2 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 1.5 萬元/坪，係因案件緊臨住宅區及行政區，價格較高；都市計畫外農業用地買賣案件計 57 件，均價 4,644 元/坪，較上季下跌，係因買賣案件與市區及村落之間距離較遠，價格較低所致。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

23. 古坑鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 159 件，較上季增加 66 件，增加幅度為 70.97%，係因本季鄉村區有第一次登記後移轉之新成屋案件。其中住宅區房地案件計 3 件，均價 6.7 萬元/坪，與上季持平，成交案件大都與上季同樣位於中山路、中華路主要道路等地段；住宅區土地案件計 3 件，均價 3 萬元/坪，較上季下跌；鄉村區乙建案件計 89 件，均價 8 萬元/坪；都市計畫外農業用地案件計 44 件，均價 2,575 元/坪，較上季下跌，係因買賣案件多位於一般農業區或山坡地保育區價格較低之區域。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

24. 莿桐鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 72 件，較上季增加 7 件，增加幅度為 10.77%。其中住宅區土地案件計 7 件，均價 3.3 萬元/坪，較上季上漲，係因買賣案件多集中於中

山路與和平路一帶，價格較高；都市計畫內農業用地案件計 9 件，均價 9,301 元/坪，較上季下跌；都市計畫外農業用地買賣實價案件計 34 件，均價 4,752 元/坪，較上季上漲，係因買賣案件多集中於埔子村及埔尾村一帶，價格較高。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

25. 林內鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 45 件，較上季減少 39 件，減少幅度為 46.43%。其中住宅區房地案件計 4 件，均價 5.5 萬元/坪，較上季微幅上漲；住宅區土地案件計 2 件，均價 8 萬元/坪，較上季上漲，係因案件位於行政機關附近且面臨中正路，區位條件較優；農業區土地案件計 5 件，均價 3,131 元/坪，較上季下跌，係因買賣土地位於縱貫鐵路旁，區位條件較差；都市計畫外農業用地買賣實價案件計 25 件，均價 3,611 元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

26. 斗南鎮：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 95 件，較上季減少 34 件，減少幅度為 26.36%。其中住宅區房地案件計 18 件，均價 8.7 萬元/坪，較上季微幅下跌；住宅區土地案件計 7 件，均價 2.5 萬元/坪，較上季下跌；農業用地案件計 25 件，均價 4,794 元/坪，較上季微幅上漲。分析住宅區本季稍受風俗民情影響，加以成交案件多為中古屋或離市中心較遠地價相對較低之區段，致使交易量減少、價格下跌；工業區因長期缺乏吸引廠商積極投資意願因素，買賣案件僅 1 件，價格持平；本鎮商業活動以餐飲業及傳統市場零售業為主軸，商業型態不似鄰近斗六市、虎尾鎮多元，較無法聚集人潮帶動商業成長，故區域內成交案例較少。整體而言，本季土地/房地成交價格與上季持平。

27. 大埤鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 56 件，較上季增加 20 件，增加幅度為 55.56%。其中住宅區房地買賣案件計 7 件，均價 9.6 萬元/坪，較上季下跌；都市計畫外房地案件計 13 件，均價 5.6 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外土地(建地)買賣實價案件計 6 件，均價 1.9 萬元/坪，較上季上漲；農業用地案件計 27 件，均價 3,747 元/坪，與上季持平。本季住宅區因買賣成交以中古屋為主，故成交均價較上季下跌；都市計畫外房地案件以臺 1 線旁柳樹腳、磚仔窯部落為主，交通方便，鄰近交流道及斗南市區，且含新成屋之買賣，故成交價較上季上漲；農地買賣以自耕為主要需求，在上一波明顯上漲後，價格已明顯趨穩，故本季價格無明顯波動。整體而言，本季住宅區房地成交價格較上季下跌，都外房建地較上季上漲，農地與上季持平。

28. 虎尾鎮：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 287 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 2.14%。其中住宅區房地案件計 123 件，移轉案件 7 成為透天厝，均價 11.9 萬元/坪，較上季微幅上漲；住宅區土地案件計 45 件，均價 8.6 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地案件計 10 件，以華廈或住宅大樓為主要交易標的，均價 8.6 萬元/坪，與上季持平；商業區土地案件計 2 件，均價 19.1 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 2 件，均價 9.3 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 7 件，成交價 1.1 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外農牧用地案件計 43 件，均價 1.2 萬元/坪，較上季下跌；鄉村區乙建土地買賣案件計 19 件，均價 4.3 萬元/坪，較上季上漲；鄉村區乙建房地買賣案件計 28 件，均價 9 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，

本季除工業區房地、都外農牧用地下跌，商業區房地持平、鄉村區乙建房地微幅上漲外，其餘上漲。

29. 土庫鎮：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 103 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 0.96%。其中住宅區房地案件計 19 件，均價 10.3 萬元/坪，較上季微幅下跌；住宅區土地案件計 10 件，均價 5.1 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 1.6 萬元/坪，較上季下跌；都市計畫外農地案件計 31 件，均價 4,457 元/坪，較上季微幅下跌；都市計畫外乙建房地買賣實價案件計 7 件，均價 7 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外乙建土地買賣實價案件 15 件，均價 1.9 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地除工業區、都外農地下跌外，其餘成交價格較上季上漲。

30. 褒忠鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 24 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 20.00%。其中住宅區房地案件計 2 件，均價 7.2 萬元/坪，較上季上漲；住宅區土地案件計 3 件，均價 7.9 萬元/坪；工業區土地案件計 2 件，均價 3.5 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外乙建土地買賣實價案件計 1 件，成交價 8,998 元/坪，較上季下跌；都市計畫外農牧用地買賣實價案件計 14 件，均價 3,315 元/坪，較上季上漲。整體而言，本鄉屬農業鄉鎮，買賣案件大多屬農業用地之交易，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

31. 西螺鎮：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 117 件，較上季增加 16 件，增加幅度為 15.84%。其中住宅區房地案件計 62 件，均價 9.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 1 件，成交價 11.8 萬元/坪，較上季均價低，係因本案臨近

住宅區，商業行為較弱；本鎮以農業人口居多，農地交易交易量較少，買賣案件計 16 件，因本季案件鄰近新社果菜市場，面臨大馬路，農產品運送方便，均價 7,153 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

32. 二崙鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 70 件，較上季增加 8 件，增加幅度為 12.90%。其中住宅區房地案件計 20 件，均價 10.5 萬元/坪，較上季上漲，係因仁和路新建案交屋與部分案件區位近市中心，生活機能較便利所致；住宅區土地案件計 4 件，均價 5.4 萬元/坪，因案件近市中心，均價較上季上漲；農業用地案件計 35 件，均價 4,096 元/坪，較上季微幅下跌。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

33. 崙背鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為 63 件，較上季增加 29 件，增加幅度為 85.29%。其中住宅區房地案件計 5 件，均價 10.7 萬元/坪，較上季下跌；住宅區土地案件計 6 件，因部分案件屬親友關係人間之特殊交易，均價(4.6 萬元/坪)較上季下跌；農業用地案件計 33 件，較上季增加 18 件，均價 3,279 元/坪，因案件分布區位影響，致均價較上季下跌。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季下跌。

34. 北港鎮：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 111 件，較上季增加 24 件，增加幅度為 27.59%。其中住宅區房地案件計 42 件，均價 9.7 萬元/坪，與上季持平；住宅區土地案件計 9 件，均價 11.2 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 8 件，均價 16.4 萬元/坪，較上季上漲；商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 18.3 萬元/坪；都市計畫外鄉村建地買賣實價案件計 6 件，成交價 1.8 萬元/坪，較

上季上漲；另農業用地買賣實價案件計 42 件，均價 3,627 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

35. 元長鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 51 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 3.77%。其中住宅區土地案件計 1 件，成交價 2.1 萬元/坪；都市計畫外農業用地案件計 38 件，均價 3,156 元/坪，較上季微幅下跌；都市計畫外建地案件 8 件，均價 1.2 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外房地案件 3 件，均價 5.5 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地成交價格與上季持平。

36. 水林鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 47 件，較上季減少 25 件，減少幅度為 34.72%。其中住宅區、工業區土地買賣案件各 1 件；都市計畫外土地(建地)買賣案件計 6 件，均價 6,450 元/坪；都市計畫外農地買賣實價案件計 38 件，均價 2,684 元/坪，與上季持平。整體而言，本季買賣案件集中於都市計畫外，土地成交價格較上季持平。

37. 四湖鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 46 件，較上季減少 7 件，減少幅度為 13.21%。其中住宅區房地案件計 5 件，均價 7.9 萬元/坪，較上季上漲；住宅區土地案件計 3 件，均價 4.1 萬元/坪；農業用地案件計 37 件，均價 2,556 元/坪，較上季上漲。本鄉因屬農業鄉鎮，成交案件多為農業用地，本季因臨路農地成交案件較上季稍多，致農地均價上漲；都內因移轉房地屋齡較低，均價較上季上漲。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

38. 口湖鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 36 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 5.26%。其中都市計畫外土地(建地)

案件計 4 件，均價 9,699 元/坪，較上季下跌；農地案件計 29 件，均價 2,216 元/坪，較上季上漲。土地交易以農地居多，建地僅有零星交易。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

39. 麥寮鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 82 件，較上季增加 10 件，增加幅度為 13.89%。其中住宅區房地案件計 14 件，均價 12.1 萬元/坪，較上季上漲，係因本季案件包含新成屋移轉；住宅區土地案件計 13 件，交易標的多位於繁榮地區，均價 10.7 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 5 件，因案件區位條件較優，均價 4 萬元/坪，較上季上漲係。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

40. 東勢鄉：本季實例略為增加，對外提供查詢之買賣實價案件計 37 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 15.63%。住宅區土地案件計 5 件，均價 3.6 萬元/坪；都外農業用地案件計 27 件，均價為 2,423 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

41. 臺西鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 28 件，較上季增加 5 件，增加幅度 21.74%。其中都外農業用地買賣實價案件計 26 件，均價 1,969 元/坪，較上季下跌；都外乙建土地買賣案件計 2 件，均價 7,502 元/坪，較上季微幅下跌。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

十三、嘉義縣 103 年第 3 季地價動態

撰寫人:嘉義縣政府地政處賴俊明

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,404 件，較上季減少 734 件，減少幅度為 34.33%。其中住宅區房地買賣實價案件計 482 件，均價

9.1 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 19 件，均價 16.5 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 55 件，均價 2.1 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 6.2 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。茲將本縣各鄉(鎮、市)不動產成交動態略述如下：

1. 朴子市：本季對外查詢之買賣實例案件計 165 件，較上季減少 46 件，減少幅度為 21.80%。其中住宅區房地買賣實價案件計 141 件，均價 9.3 萬元/坪，較上季上漲；商業區土地買賣實價案件計 1 件，成交價格 16 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 23 件，均價 4,053 元/坪，較上季下跌。本季住宅區受需求增加影響，市場交易仍顯熱絡；農業用地因買賣移轉案件大多位於距離部落較遠的農地，致均價較上季微幅下跌。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季微幅上漲。

2. 布袋鎮：本季對外查詢之買賣實例案件計 27 件，較上季減少 47 件，減少幅度為 63.51%。其中住宅區房地買賣實價案件計 14 件，均價 3.5 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 12 件，均價 2,238 元/坪，較上季下跌。本鎮屬傳統農業生活型態，加以人口外移、地層下陷等因素影響，市場交易並不熱絡，成交之建地大多位於都市土地，農地則以非都市之農業用地占大部分。整體而言，本季土地及房地成交價格與上季持平。

3. 六腳鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 60 件，較上季減少 42 件，減少幅度為 41.18%。其中住宅區土地買賣實價案件計 21 件，均價 5.2 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 38 件，均價 3,038 元/坪，較上季下跌。本季住宅區

土地無新建案推出，均價較上季微幅下跌。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

4. 東石鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 28 件，較上季減少 13 件，減少幅度為 31.71%。其中住宅區土地買賣實價案件計 10 件，均價 1.6 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 18 件，均價 2,631 元/坪，較上季上漲。本季實價案件住宅用地主要為栗子崙、鰲鼓村、型厝村及副瀨村等幾個小村落，成交價格較低；農業用地交易主要位於鄰近朴子市之港墘附近農地，成交價格較高。整體而言，本季土地交易價格與上季持平。

5. 義竹鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 59 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 1.72%。其中住宅區土地買賣案件計 18 件，均價 2.9 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣案件計 40 件，均價 2,539 元/坪，較上季上漲。本鄉屬傳統農業生活型態，買賣交易多位於市郊非都市土地之農業用地及建築用地，本季有建商購地推出新建案，帶動市場買氣。整體而言，本季土地交易價格較上季微幅上漲。

6. 大林鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 75 件，較上季減少 72 件，減少幅度為 48.98%。其中建築用地買賣實價案件計 43 件，均價 8.4 萬元/坪，較上季下跌；農牧用地買賣實價案件計 29 件，均價 3,534 元/坪，較上季微幅下跌。建築用地買賣案件主要分布於大林都市計畫區內住宅區土地；農牧用地成交價格則呈現穩定狀態。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

7. 民雄鄉：本季對外提供查詢之買賣交易案件計261件，較上季減少100件，減少幅度為27.70%。其中住宅區土地買賣實價案件計188

件，均價7.6萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計66件，均價9,877元/坪，較上季下跌。本季交易分布以中正大鎮、中正大學特定區、金世界社區、立全新村、頭橋路、光明街、埤角、十四甲、林子尾之周邊聚落地區為主。整體而言，本季土地交易價格較上季微幅上漲。

8.新港鄉：本季對外提供查詢之買賣交易案件計 64 件，較上季減少 39 件，減少幅度為 37.86%。其中建築用地買賣實價案件計 34 件，均價 7.6 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 30 件，均價為 5,203 元/坪，較上季微幅上漲。本季建築用地交易多分布於都市計畫內之成熟街區及鄉村區待開發而面積大之可建築用地；農地則均勻分布於都市計畫外各大庄頭。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

9.溪口鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 19 件，較上季減 20 件，減少幅度為 51.28%。其中農業用地買賣實價案件計 17 件，均價為 3,193 元/坪、較上季下跌，案件分布位置以厝子段下厝小段、游厝、本廳、三疊溪、崙尾段等聚落周邊地區，成交價格較上季下跌。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

10.鹿草鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 30 件，較上季減少 26 件，減少幅度為 46.43%。其中建築用地買賣實價案件計 7 件，均價 1.9 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 23 件，均價 5,207 元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

11.水上鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 104 件，較上季減少 90 件，減少幅度為 46.39%。其中住宅用地買賣實價案件計 42 件，均價 6.9 萬/坪，較上季微幅上漲；農業用地之買賣

實價案件 62 件，均價 7,068 元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季土地成交價格較上季微幅上漲。

12. 太保市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 161 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 3.01%。其中住宅區買賣實價案件計 85 件，均價 8 萬元/坪，較上季微幅上漲；農業用地買賣實價案件計 11 件，均價 8,463 元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季成交價格較上季微幅上漲。

13. 中埔鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 129 件，較上季減少 18 件，減少幅度為 12.24%。其中住宅區買賣實價案件計 42 件，均價 8.7 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 73 件，均價 8,540 元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季成交價格較上季微幅上漲。

14. 竹崎鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 56 件，較上期減少 5 件減少幅度 8.20%。其中住宅區買賣實價案件計 5 件，均價 4.5 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季成交價格較上季下跌。

15. 梅山鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 42 件，較上期增加 10 件增加幅度 31.25%。其中住宅區買賣實價案件計 8 件，均價 5.9 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 20.2 萬元/坪，較上季微幅下跌，農業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 1.7 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季成交價格較上季微幅下跌。

16. 番路鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 75 件，較上季減少 22 件，減少幅度為 22.68%。其中住宅區房地買賣實價案件計 12 件，均價 8.8 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 1.3 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，

本季成交價格較上季上漲。

17.大埔鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 6 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 500.00%。至其中住宅區買賣實價案件計 4 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 2 件，均價 854 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季成交價格較上季上漲。

十四、屏東縣 103 年第 3 季地價動態

撰寫人：屏東縣政府地政處藍謙

本季對外提供查詢之案件共 2,766 件，較上季略增 28 件，增加幅度約為 1%，整體而言，本縣為傳統農業縣，因本季不動產市場成交量略增，其中發展較為繁榮的屏東市、東港鎮、潮州鎮及恆春鎮呈交易量縮價格則持平情況，其他鄉鎮交易價格則視區位條件互有漲跌。

整體而言，全季買賣登記案件其中都市住宅區房地案件共計 978 件，均價約 9.1 萬元/坪；土地交易案件計 390 件，均價約 8 萬元/坪，較上季略為下跌；商業區房地案件共計 21 件，均價約 14.5 萬元/坪；土地交易案件計 18 件，均價約 2.7 萬元/坪，較上季下跌；工業區房地案件共計 4 件，均價約 5.8 萬元/坪；土地交易案件計 18 件，均價約 3.4 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地交易案件計 89 件，均價約 1.2 萬元/坪，較上季上漲，上開均價變化可能受當季不同價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，茲將本縣各行政區地價動態略述如後：

1. 屏東市：本季買賣登記案件計 904 件，對外提供查詢之買賣實價案件計 776 件，總案件量較上季增加 78 件，成長幅度為 8.6%。本季不動產交易價格部分，因屏北鐵路高架化協議價購案件集中於本季實價登錄，故住宅區買賣實案件提升為 781 件，總件數增加 93 件，成長幅度 11.9%，均價約 9.6 萬元/

坪，價格較上季下跌，成交案例以自住之中古透天厝為主，新建房屋次之，集中於廣勝路、崇朝路之間及勝興自辦市地重劃區，另中古屋以廣東(南)路、興豐路、民學路、高原街、崇德一路、華盛街、清寧街、公裕街、豐年街交易較為熱絡；商業區買賣實價案件計 12 件，均價約 27.3 萬元/坪，價格較上季下跌，成交案例於火車站附近及舊有老街巷道內；商業活動集中於太平洋百貨公司週邊商圈，多以租賃為主，少有成交案件。工業區買賣實價案件計 7 件，均價約 5 萬元/坪，成交量持平，價格較上季上漲，交易標的集中於新屏、前進工業區，多為舊有廠商持續利用；都市計畫內農地買賣實價案件計 6 件，均價約 2.5 萬元/坪，價格微幅上揚，成交案件分佈於都市計畫線邊緣和生路旁;都市計畫外建築用地買賣實價案件計 58 件,均價約 3.5 萬元/坪，量縮價跌，成交案例集中歸義、新歸來、清溪、新興、龍華、廣興、和興、金城、三山等地區生活機能稍優村落；都市計畫外農業用地買賣實價案件計 40 件，均價約 0.9 萬元/坪，價格較上季下跌，交易標的大多分布於偏遠地區。整體而言，本季不動產都市計畫內工業區、農業區土地價格上揚外，其餘土地價格呈現下跌趨勢。

2. 恆春鎮：本季對外提供買賣實價登錄查詢案件計 174 件，都市計畫內住宅區房地買賣案件計 37 件，均價 12.9 萬元/坪，因新建成屋地點較優；素地買賣案件計 21 件，土地均價 13 萬元/坪；商業區房地買賣案件計 3 件，均價 18.9 萬元/坪，素地買賣案件計 2 件，土地均價 7.2 萬元/坪；工業區本季無買賣買賣案件；農業區買賣案件計 1 件，土地價格 1.3 萬元/坪。都市計畫外可建築房地買賣案件計 8 件，均價

10.1 萬元/坪，成交案例大多集中於鼻子頭段、槺榔林段一帶，素地買賣案件計 28 件，土地均價 7.7 萬元/坪，成交案例大多集中於鼻子頭段、鵝鑾鼻段、後壁湖段、大光段、水泉、墾丁段等區位較好、地價較高的區段；都市計畫外農地買賣案件計 74 件，土地均價 6,000 元/坪，成交案例大多集中於交通便利、景觀較好的區段。整體而言，本季不動產成交價格較上季呈現微幅上漲。

3. 東港鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件 122 件，房地、土地交易件數價格部分，分述如下：住宅區房地買賣實價登錄案件為 58 件，均價 12.1 萬元/坪；土地買賣實價案件 25 件，均價 8.4 萬元/坪，交易標的集中於東港、新孝、新信、新和段地區，近期重劃區新成屋價格較高~~居高不下~~，造成本季住宅區房地價格呈上漲走勢，而住宅區土地因各地區價格不均，呈現下跌現象。商業區土地買賣實交易實價登錄案件為 2 件，均價 10.9 萬元/坪，房地買賣實交易實價登錄案件為 1 件，價格 6.2 萬元/坪，因多數以自營或出租為主，不動產價格尚稱平穩。工業區土地買賣實價登錄案件共 7 件，均價 3.1 萬元/坪，價格與上季相較呈現略為上漲。鄉村區乙種建築用地房地交易件數 1 件，價格 8.4 萬元/坪，土地買賣實價案件 3 件，均價 3.3 萬元/坪，價格略為上漲，丁種建築用地房地買賣實價案件 15 件，均價 10.6 萬元/坪。一般農業區農牧用地交易件數 10 件，均價 6,000 元/坪，交易標的多屬裡地，土地價格較上季下跌。整體而言，本季房地產呈「量縮價平」之走勢。

4. 潮州鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 217 件，本季不動產交易情形如下：本鎮商業區以傳統商業活動為主，本季商

業區買賣實價案件計 7 件，在西市路、建基路、忠孝路有成交案例，房地均價 7.4 萬元/坪，土地均價 18.2 萬元/坪，土地均價較上季高，因在高價位商業區新生路有買賣成交案例；住宅區計有 130 件買賣實價案件，房地均價 10 萬元/坪，土地均價 8 萬元/坪交通便利，帶動房地買賣，陸續有新建案推出，如在華巖街、公園路、重慶路…等，本季新成屋買賣案例集中在興隆路、蓬榮街及永康路。中古屋買賣成交件數也不少，在朝陽路、中洲路、振昇路…等有成交案例；都市計畫內農業區買賣實價案件計 4 件，均價 1.5 萬元/坪，因住宅區生活機能的延伸，買賣成交價格穩定。非都市土地之建地買賣實價案件計 34 件，房地均價 8.2 萬元/坪，土地均價 2.5 萬元/坪，在武丁路、四春路、五魁路…等有成交案例，光春路裡地有新成屋買賣成交；都市計畫外農業用地土地買賣實價案件計 39 件，土地均價 6,000 元/坪，在崙子頂社區旁農地、蓬萊里、興美重劃區…等有成交案例；本季工業區買賣實價案件計 3 件，土地均價 4 萬元/坪。整體而言，本季不動產市場大致呈現「價穩量平」格局。

5. 里港鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 84 件。住宅區買賣案件計 31 件，土地均價 5 萬/坪、房地均價 6.1 萬/坪；商業區本季無成交案例；工業區買賣案件計 1 件，土地價格 1.2 萬/坪；農業區買賣賣案件計 4 件，土地均價 1.1 萬/坪；村里鄰住宅用地買賣案件計 11 件，土地均價 1.6 萬/坪，房地均價 8.7 萬/坪；農業用地買賣案件計 35 件，土地均價 4,712 元/坪，整體而言，本季不動產成交案，價量呈穩定態勢。

6. 鹽埔鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 83 件，住宅區買賣案件計

12 件，土地均價 1.4 萬元/坪，房地均價 3.5 萬元/坪；商業區本季無成交案例；農業區買賣案件計 4 件，土地均價 2 萬元/坪；村里鄰住宅用地買賣案件計 13 件，土地均價 2.2 萬元/坪，房地均價 6.7 萬元/坪；農業用地買賣案件計 54 件，土地均價 4,000 元/坪，整體而言，本季不動產成交價格；都市計畫內土地均價、房地均價呈下跌之趨勢、非都市村里鄰用地土地均價呈下跌之趨勢、房地均價呈微幅上漲之趨勢、農業用地土地均價呈上漲之趨勢。

7. 高樹鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件為 110 件，都市計畫內土地：(1) 住宅區：本季買賣案件 1 件，土地價格為 3,000 元/坪。(2) 商業區：本季買賣案件 1 件，土地均價為 22.2 萬元/坪(3)農業區：本季買賣案件 9 件，土地均價為 9,000 元/坪。非都市計畫區土地：(1) 建築用地：本季買賣案件 14 件，土地均價為 1.5 萬元/坪，房地均價為 1.6 萬元/坪。(2) 農業用地：本季買賣案件 85 件，土地均價為 5,000 元/坪。整體而言，本季不動產成交量呈現微幅下跌之趨勢，僅都市計畫農業區成交量增加；另本季不動產成交價格除特殊交易條件案件外，價格未有明顯漲跌之變動。

8. 九如鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 66 件，住宅區買賣實價案件計 21 件，土地均價約 4.4 萬元/坪，商業區本季有 1 件買賣案例，土地價格 7 萬元/坪，工業區本季無成交案例；都市計畫外建築用地買賣件數計 18 件，土地均價約 2.3 萬元/坪，都市計畫外農業區買賣實價案件計 32 件，土地均價約 6,000 元/坪，綜上，本季地價格呈上漲情勢。

9. 萬丹鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 126 件，住宅區買賣實價案件計 38 件，均價 7.3 萬元/坪，價格較上季上漲，

商業區本季無買賣實價案件;都市計畫內農業區買賣實價案件計 6 件，均價 3 萬元/坪，價格較上季上漲，都市計畫外建地買賣案件計 59 件，均價 1.9 萬元/坪，價格較上季下跌；都市計畫外農業用地買賣實價案件計 48 件，均價 9,000 元/坪，價格較上季上漲，整體而言，本季不動產成交價格較上季呈持平情形。

10. 長治鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 121 件。本季住宅區：買賣實例案件計 55 件，土地均價約 7.2 萬元/坪，商業區及工業區本案無交易案例；都市計畫內農業區：買賣案件計 5 件，土地均價 2.1 萬元/坪，地價較上季上漲。都市計畫外建築用地：買賣實例案件計 31 件，土地均價約 3 萬元/坪；都市計畫外農牧用地：買賣實例案件計 50 件，均價 5,000 元/坪，地價較上季上漲，整體而言，本季不動產價格呈上漲趨勢。

11. 麟洛鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 37 件，住宅區買賣實價案件計 9 件，均價 5.7 萬元/坪，較上季小漲，商業區及工業區本季無買賣案件；都市計畫內農業區買賣案件計 15 件，均價 1 萬元/坪，較上季小幅上漲;都市計畫外建築用地買賣實價案件計 8 件，均價 2.8 萬元/坪；都市計畫外農牧用地買賣實價案件計 22 件，均價 6,000 元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季不動產交易量下跌，成交價格較上季呈微幅上漲趨勢。

12. 萬巒鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 93 件，都市土地房地產交易情形中，住宅區有 3 件，計土地有 1 件，成交價每坪 1.3 萬元，房屋加土地有 2 件，成交均價每坪約 5.8 萬元，農業區於工業區西南方有 2 件，均價約 6,000 元/坪；

非都市土地房地產交易部份，建築用地成交案例 16 件，土地有 9 件，其成交均價約 7,000 元/坪，不動產有 5 件，其均價每坪約 3.3 萬元；非都市工業區土地有 1 件約 1.5 萬元/坪；非都市農牧用地 72 件，其均價約 4,000 元/坪，本季非都市土地較上季地價微幅下跌。

13. 內埔鄉：本季對外提供之交易案共 195 件，在商業區方面，有 1 件成交案件其土地價格約每坪 15 萬元；住宅區方面，有 76 件成交案例，房地均價約每坪 8.4 萬元，土地均價約每坪 2.9 萬元；都市計畫區內之農業區買賣實價案件計 7 件，土地均價約 7,000 元/坪；非都市土地部分，建築用地成交案例 37 件，房地均價約 5.8 萬元/坪，土地均價約 1.3 萬元/坪；非都市工業用地本季無買賣成交案例；非都市農業用地方面成交案例共 74 件，土地均價約 5,000 元/坪，整體而言，本季地價變動幅度不大。

14. 竹田鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 63 件，就正常交易動態分析如下：都市土地部分買賣交易實例商業區〈土地 1 件價格約 2.9 萬元/坪〉、住宅區〈無成交案件〉、工業區〈土地 2 件均價約 1.2 萬元/坪〉、農業區,〈土地 4 件均價約 0.9 萬元/坪〉。非都市建地部份〈房地交易 7 件均價 7 萬元/坪、土地交易 2 件均價約 1 萬元/坪〉。農業用地買賣成交案例有 47 件，均價約 7,000 元，整體而言，本區本季不動產市場成交量呈現些微減少現象，價格則呈現下跌，惟長期走向尚待觀察。

15. 新埤鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 37 件，本季不動產交易情形如下：都市土地住宅區，中古屋買賣案件 1 件，房地單價約 5 萬元/坪，土地買賣實例 1 件土地價格 2.8 萬元

/坪；商業區成交案例 1 件，房地價格約 8.5 萬元/坪，工業區土地本期無對外提供查詢之買賣案例；農業區買賣實例 1 件土地價格約 5,000 元/坪。非都市土地：鄉村區乙種建築用地成交案例 2 件房地均價約 2.3 萬元/坪，土地成交案例 3 件土地均價約 8,000 元/坪；非都市農業用地成交案例 28 件，其土地均價約 4,000 元/坪，整體而言，在量上有略減現象，住宅區方面均價呈微幅上漲現象。

16. 新園鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 49 件，房地產交易情形：房地買賣實價案件 7 件，均價約為 7.4 萬元/坪；素地買賣實價案件 9 件，均價約為 3.9 萬元/坪。鄉村區乙種建築用地買賣成交案件 6 件，房地均價約為 4.6 萬元/坪；素地成交案例 6 件，均價為 2 萬元/坪。商業方面，於近光復路上有 1 案例，土地價格約為 3 萬元/坪。工業區成交案例 1 件，房地價格為 7.3 萬元/坪。農業區土地買賣案件有 1 件，價格為 5,000 元/坪。農牧用地土地買賣實價案件有 18 件，均價約為 6,000 元/坪，整體而言，本季不動產市場呈「量縮價跌」格局。

17. 崁頂鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 30 件，都市計畫內住宅區房地買賣實價案件 3 件，均價 10.4 萬元/坪，素地買賣實價案件 2 件，均價 3.9 萬元/坪；都市計畫內商業區無買賣案例；都市計畫內農業區土地買賣實價案件 1 件，均價 5,000 元/坪。都市計畫外建築用地之房地買賣實價案件 3 件，均價 4.6 萬元/坪，素地買賣實價案件 2 件，均價 1 萬元/坪；農地買賣實價案件 19 件，均價 4,903 元/坪。整體而言，本季不動產交易價格呈「量增價漲」狀態。

18. 林邊鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 22 件，都市計畫內住

宅區房地實價案件計 3 件，均價 4.4 萬元/坪，住宅區素地實價案件計 3 件，均價為 6 萬元/坪；農業區土地實價案件計 3 件，土地均價 4,000 元/坪；都市計畫外農地實價案件計 11 件，土地均價 3,000 元/坪；都市計畫外建築用地土地本季實價案件計 2 件，土地均價 1.2 萬元/坪，整體而言，本季不動產成交價格都市計畫內土地及都外建築用地呈現上漲趨勢，都市計畫外農牧用地土地則是呈現下跌趨勢。

19. 南州鄉：本季不動產實價登錄申報案件為 34 件，都市土地住宅區房地交易 8 件，均價 5.5 萬元/坪；商業區土地交易 2 件，均價 8.7 萬元/坪；工業區本季無成交案例；農業區買實價登錄案件有 3 件，土地交易均價為 7,000 元/坪；非都市乙種建築用地房地交易 1 件，單價 3.1 萬元/坪，土地交易 5 件，均價 9,000 元/坪；非都市農牧用地土地交易 15 件，均價為 6,000 元/坪，綜上所述，本季建築用地地價量平價跌，而農業用地價格則有微漲趨勢。

20. 琉球鄉：本季不動產實價登錄申報案件為 18 件，都市計畫內住宅區土地買賣實價案件 9 件，均價 1.7 萬元/坪，住宅區房地交易 2 件，均價 10.9 萬元/坪，因交易標的主要位於大福村和平路與本福村三民路附近土地，屬早期開發聚落，交易數量價格較上季下跌；商業區土地買賣交易 1 件，單價 5.4 萬元/坪，交易實例位於中福村民生路商圈附近，地價仍屬平穩；農業區土地交易 3 件，均價 1.4 萬元/坪，遊憩區土地交易 3 件，均價 1.9 萬元/坪，價量與上季相較均呈平穩趨勢；工業區本季無案例，整體而言，本季房地產價格呈「量縮價穩」之格局。

21. 枋寮鄉：本季對外提供查詢買賣案件計 47 件，都市住宅區土地交易，

本季 3 件，土地均價 2.2 萬元/坪，住宅區房地交易，本季 9 件房地均價 9.2 萬元/坪；商業區土地交易，本季 1 件土地單價每坪 3.6 萬元/坪；都市計畫農地土地交易，本季 9 件，土地均價 3,000 元/坪；工業區本季無交易案例。非都市土地建築用地土地交易，本季 3 件，土地均價 1.3 萬元/坪；非都市土地建築用地房地交易，本季 2 件房地均價 4.2 萬元/坪；非都市土地農地交易，本季 19 件，土地單價均價 3,000 元/坪；非都市土地工業用地土地交易，本季 1 件土地單價 2.3 萬元/坪，整體而言，本季房地產市場交易量略微增加，地價漲跌幅不明顯。

22. 佳冬鄉：本季房地產市場買賣交易共計 10 件，土地交易件數 4 件，房地交易件數 6 件。非都市農地交易件數計土地 2 件，土地均價每坪 3,000 元；非都市建地交易件數計 3 件，房地交易件數 2 件，房地均價每坪 3.1 萬元;土地交易件數 1 件，土地單價每坪 4,661 元；都市住宅區交易件數計 5 件，房地交易件數 4 件，房地均價 6.7 萬元/坪，土地交易件數 1 件，土地單價 3 萬元/坪，綜合分析本季房地產市場買賣交易情形，交易均價較上季有微幅下跌現象。

23. 枋山鄉：本季房地產市場買賣交易共計 2 件(土地 2 件，建物 0 件)。非都市農地交易件數，計土地 2 件，土地單價 2,000 元/坪，本季土地交易量僅 2 件，地價持續保持穩定。

24. 車城鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 29 件，都市計畫內住宅區土地買賣實價案件計 3 件，土地均價 2 萬元/坪，房地買賣實價案件計 1 件，房地價格 10.5 萬元/坪；商業區、工業區、農業區，本季無買賣案件；都市計畫外農地買賣實價案件計 8 件，土地均價 2,000 元/坪；村里鄰住宅用地

土地買賣實價案件計 6 件，土地均價 3.5 萬元/坪；村里鄰住宅用地房地買賣實價案件計 2 件，房地均價 7 萬元/坪，整體而言，本季交易量明顯增加，地價亦微幅上揚。

十五、臺東縣 103 年第 3 季地價動態

撰寫人：臺東縣政府地政處黃施茂

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 777 件，較上季減少 64 件，減少幅度為 7.61%，以住宅及農業用地為大宗，住宅用地交易量以臺東市居多，農業用地交易量以臺東市及東海岸鄉鎮居多。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 379 件，均價約 5.5 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 24 件，均價約 18.4 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 370 件，均價約 3,349 元/坪，較上季微幅下跌；工業區買賣實價案件計 4 件，均價約 2.1 萬元/坪，較上季微幅下跌。本季因受交易標的位置坐落及用途類型不同等因素影響。整體而言，本季成交量雖較上季減少，惟成交價格仍呈微幅上漲。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1. 臺東市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 316 件，較上季減少 79 件，幅度為 20%。至於本季交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 48 件，均價 8.4 萬元/坪，較上季微幅上漲；住宅區房地買賣實價案件計 197 件，均價 10.6 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 10 件，均價 26.4 萬元/坪，較上季下跌，本季新增 2 件商業區土地交易案件，均價 11 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 56 件，均價 4,077 元/坪；工業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 2.5 萬元/坪。在各項交通建設逐步到位、舊站「鐵花新商圈」工程即將完成、大型綜合娛樂場所的開幕，及近年縣府大力推動觀光發展及招商工作…等因素發酵下，支撐著台東市區不動

產的交易信心。本季住宅區土地買賣部分，仍以臺東市區以及新站地區最為熱絡；房地成交則多位於衡陽街新建案區、東方大鎮及周邊建案、馬蘭橋台糖土地建案，與新站地區；在商業區精華地帶部分過往多為惜售，然本季則多落於寶桑路近中華路一帶；農地成交則多位於豐源地區、中華路 3 段及知本段、青海路周邊之鄰近省道及外環道交通便利之地區；整體而言呈現穩定略漲趨勢。

2. 卑南鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 47 件，較上季增加 1 件。至於本季交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 2 件，均價 3.4 萬元/坪，較上季上揚；住宅區房地買賣實價案件計 5 件，均價 5.6 萬元/坪，較上季微幅下跌；農業區土地買賣實價案件計 40 件，均價 3,542 元/坪，較上季微幅下跌。本季住宅房地成交案件多位於太平路附近，其房地標的以中古屋為主；農地則屬利家段及明峰段為交易較為頻繁區域，綜觀本季卑南鄉不動產整體表現亦為穩定略漲趨勢。

3. 綠島鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 5 件，較上季為多。至於本季交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 2 件，均價 5.2 萬元/坪。本季新增 3 件農業區土地交易案件，均價 1.3 萬元/坪。本季不動產買賣交易案件以土地為主，農地與建地成交數量各半，成交區則趨近於綠島航空站一帶。本季政府仍持續推動觀光旅遊以及南寮漁港碼頭重新整建工程幾近完工並受惠於免稅商店，有效帶動各地遊客到綠島旅遊，且島上民眾惜售心理，致購地需求持續增溫使不動產價格仍呈現穩定增長趨勢。

4. 成功鎮：本季對外提供查詢之買賣案件共 83 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 7.79%，至於交易價格部分，住宅區房地買賣實

價案件計 29 件，均價 4 萬元/坪，較上季上漲；非都市農業用地共 54 件，均價 3,090 元/坪，較上季微幅上漲。在觀光及農產品行銷推動有成之下，為本鎮轄區各觀光景點及衝浪據點帶來不少遊客，土地交易方面尤其以背山面海景觀優美之農地更受親睞，本季因買賣成交案件區位及類型不同，均價上漲。

5. 東河鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 69 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 7.81%，至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 15 件，均價 7 萬元/坪，較上季上漲；農業用地部分買賣案件計 54 件，均價 4,775 元/坪，較上季下跌。本轄區背山面海、地形狹長，以成交量及區位分析，富景點之農業用地為主要之買賣標的，配合農產品行銷及觀光活動推行有成，整體而言本季受交易標的類型及坐落區位不同等因素影響，地價呈現上揚。

6. 長濱鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 66 件，較上季增加 11 件，增加幅度為 20.00%，至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 12 件，均價 1.7 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區本季無買賣成交實例；農業用地部分買賣案件計 47 件，均價 2,521 元/坪，較上季上漲。本鄉土地多以農業發展，環境清幽，視野景觀佳，加上東海岸交通條件改善，外來人潮湧入，有可期空間，農地移轉案件數量較上季略增，價格有上漲趨勢，住宅區房地使用性質多以自用、出租為主，買賣情形並不熱絡。整體而言本季地價交易價格持平。

7. 關山鎮：本季對外提供查詢之買賣案件計 55 件，較上季增加 14 件，增加幅度 34.15%。至於本季交易價格部分，住宅用地房地買賣實價案件計 23 件（剔除親友間特殊交易案件 3 件），均價

6.3 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季交易標的部分位處非都市土地與上季區位不同影響;商業區房地買賣實價案件計 4 件（剔除親友間特殊交易案件 1 件），均價 10.3 萬元/坪，較上季上漲；工業區買賣實價案件計 1 件，成交價 1.3 萬元/坪；農業用地買賣實價案件計 27 件（剔除親友間交易等特殊因素案件 2 件），均價 2,725 元/坪，較上季下跌，係因本季交易標的多座落較邊陲之區位影響。整體而言，本季因縣府持續推廣觀光旅遊及大型體育活動，加上來自外縣市退休族投資置產需求，帶動土地價量齊揚，本季成交價格較上季微幅上漲。

8. 鹿野鄉：本季對外提供查詢案件數為 43 件，較上季減少 11 件，減少幅度 20.37%。至於本季交易價格部分，住宅用地買賣實價案件計 9 件，房地均價為 2.9 萬元/坪（剔除親友間特殊交易案件 2 件），較上季略為上漲，係因本季交易標的大部分屬都市房地及素地，上季標的多為位於都市土地邊陲之素地及非都市土地建築用地，兩季標的區位、開發程度不同所致;農業用地買賣實價案件計 34 件，均價為 4,264 元/坪（剔除親友間特殊交易案件 5 件），與上季持平。整體而言，本鄉因縣府與鄉公所傾力推廣觀光，帶來大批光觀人潮，吸引投資客青睞，帶動地價上揚，故本季成交價格仍較上季上漲。

9. 池上鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 38 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 5.56%。至於本季交易價格部分，住宅用地房地買賣實價案件計 20 件，均價 2.4 萬元/坪，與上季持平。商業區買賣實價案件計 2 件，價格為 9.1 萬元/坪，較上季略微上揚，係因本季交易標地近鄰交通要塞，生活機能較健全與上季坐落處不同影響；農業用地買賣實價案件計 16 件，均

價 5,481 元/坪，較上季略微上揚，係因本季交易標的大多位於非都市之農地與上季坐落處不同影響。整體而言，本鄉擁有台東縱谷地區最夯之觀光景點，受投資客青睞，交易價格上漲。

10. 延平鄉：本鄉地理位置偏遠、多崎嶇山坡地及承購資格受限之原住民保留地，在天然條件與使用管制的限制下，造成土地之供給及需求有限，本季對外提供查詢之買賣案件計 9 件，與上季交易量持平。至於本季交易價格部分，住宅用地房地買賣實價案件計 5 件，均價 3,476 元/坪，較上季上漲;農業用地買賣實價案件計 4 件，均價 172 元/坪，較上季下降，係因本次交易標的多座落較邊陲之區位等因素影響。整體而言，在供給需求變動不大的情況下，本季成交價格變動不大。

11. 海端鄉：本鄉因受原住民保留地承購資格限制因素影響，且無就業市場，人口外移發展，導致房產需求不大，本季對外提供查詢之買賣案件計 3 件，較上季減少 4 件，減少幅度 57.14%。至於本季交易價格部分，住宅用地土地買賣實價案件計 1 件，成交價 8,264 元/坪，較上季上漲;農業用地買賣實價案件計 2 件，均價 769 元/坪，較上季微漲，係因本季多為村莊近郊之農地買賣，交易形態及位置與上季不同所致。整體而言，本季成交價格較上季略微上漲。

12. 大武鄉：本季買賣實例對外提供查詢之買賣實價案件計 9 件，較上季增加 7 件，增加幅度為 350%。至於本季交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 3 件，均價 6,900 元/坪，上季未交易無漲跌比較；農業用地土地買賣實價案件計 6 件，均價 762 元/坪，較上季大幅上漲，本次農業用地多為臺 9 線南迴公路拓寬改善後續計畫安朔至草埔新闢工程協議價購案之實例，

成交均價較高。整體而言，上季因無建地交易，致本季整體成交價格較上季大幅上漲。

13. 太麻里鄉：本季仍因受市場需求量減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 27 件，較上季減少 18 件，減少幅度為 40%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 5 件，均價 2.9 萬元/坪，較上季明顯下跌；商業區房地買賣實價案件計 6 件，均價 6.6 萬元/坪，較上季明顯上漲；農業用地買賣實價案件計 16 件，均價 591 元/坪，較上季大幅下跌。本季因農業用地交易集中於山區附近較偏遠之農地交易，成交價格較低。整體而言，本季因非都市土地有大面積農業用地交易影響，本季成交價格較上季大幅下跌。

14. 達仁鄉：本季因受原住民保留地承購資格受限因素影響，交易量仍稍少，對外提供查詢之買賣實價案件計 11 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 120%。至於本季土地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 5,474 元/坪，較上季微幅上漲；農業土地買賣實價案件計 9 件，均價 196 元/坪，較上季大幅上漲，本次農地用地多為臺 9 線南迴公路工程協議價購案之實例，係因受交易標的座落位置不同影響。整體而言，因受交易標的用途類型不同，本季成交價格較上季大幅上漲。

15. 金峰鄉：本季買賣實例以非都市土地農地交易為主，對外提供查詢之買賣實價案件計 3 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 25%。至於本季交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 4,675 元/坪，上季未交易無漲跌比較；農業用地土地買賣實價案件計 2 件，均價 365 元/坪，較上季大幅上漲，係因本季之土地買賣位於村落附近且其買賣價格偏高之農牧用地。整體而言，本季成交價格較上季大幅上漲。

十六、花蓮縣 103 年第 3 季地價動態

撰寫人：花蓮縣政府地政處王欣華

本季對外提供查詢之買賣交易實價案件計 1829 件，較上季減少 355 件，減少幅度為 16.25%。至於交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 633 件，均價 14.2 萬元/坪，較上季上揚；商業區土地買賣實價案件計 15 件，均價 15.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件分散於各鄉鎮，成交價較低所致，房地買賣實價案件計 136 件，均價 15.4 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 612 件，均價 5,840 元/坪，較上季上漲。本縣觀光產業蓬勃發展、大型交通建設陸續完工，運輸成本大幅降低，吸引外來投資廠商青睞，對於生活機能及經濟活絡程度皆有提昇。整體而言，價格呈現上揚情勢。分析上開均價變化可能受當季不同價位交易案件、個別條件、數量多寡及所占比重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. 花蓮市：本季交易情形較上季減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 613 件，較上季減少 89 件，減少幅度為 12.68%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 378 件，均價 15.5 萬元/坪、土地買賣實價案件計 34 件，均價 16.2 萬元/坪，與上季相較為上漲；商業區房地買賣實價案件計 118 件，均價 15.5 萬元/坪、土地買賣實價案件計 8 件，均價 29.7 萬元/坪，較上季小幅下跌，係因商業區投資人持觀望態度。整體而言，本季除商業區土地外，其餘地區成交價格上漲。
2. 吉安鄉：本季交易情形較上季大幅減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 417 件，較上季減少 143 件，減少幅度為 25.54%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 150 件，均價 15.1 萬元/坪，與上季相較為量縮價揚；住宅區土地買賣實價案件計 23 件，均價 9.5 萬元/坪，與上季相較價量皆縮

減；農業用地買賣實價案件計 119 件，均價 1.6 萬元/坪，較上季量縮價揚。整體而言，本季住宅區房地成交價格因惜售而上揚。農業用地因市區供給有限，投資需求促使交易物件向市郊延伸，集中在木瓜溪與花蓮溪附近，使農業用地均價大幅上揚。

3. 新城鄉：本季交易情形較上季減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 123 件，較上季減少 9 件，減少幅度為 6.82%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 27 件，均價 10.5 萬元/坪，較上季上漲，住宅區土地買賣實價案件計 10 件，均價 5.5 萬元/坪，較上季上漲。房地係因成交物件集中北埔村附近，生活機能佳，成交單價較高，均價上漲；住宅區土地因市中心飽和，土地需求增加，使交易價格較上季上漲。整體而言，本季土地及房地成交價格上漲。

4. 壽豐鄉：本季交易情形較上季減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 242 件，較上季減少 15 件，減少幅度為 5.84%。至於本季交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 99 件，均價 6,766 元/坪，較上季上漲。農業用地價格上漲係因花蓮市及吉安鄉趨於飽和，市場南向發展。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

5. 秀林鄉：本季交易情形較上季熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 76 件，較上季增加 24 件，增加幅度為 46.15%。至於本季交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 53 件，均價 1,744 元/坪，較上季微幅下跌，係因本鄉大部份為原住民保留地，地形陡峭，自然環境限制經濟發展。整體而言，本季土地成交價格較上季微幅下跌。

6. 鳳林鎮：本季交易對外提供查詢之買賣實價案件計 79 件，與上季比

較減少 33 件，減少幅度 29.46%。至於交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 18 件，均價 8.9 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地本季無買賣案件；農業用地買賣實價案件計 61 件，均價 4,393 元/坪，較上季持平。本鎮交易仍以農業用地居多，延續上季轄內大型農場配合鐵、公路工程實施區域性開發計畫，影響效應擴及周邊農業用地需求，住宅建案銷售狀況穩定。整體而言，成交價格較上季上漲。

7. 光復鄉：本季交易對外提供查詢之買賣實價案件計 68 件，較上季減少 27 件，下降幅度為 28.42%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 9 件，均價 4.3 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 58 件，均價 2,396 元/坪，較上季上揚。本季成交態樣仍以農業用地居多，係因總價相對較低，且得為農舍使用等因素影響，吸引外來資金投資。整體而言，本季住宅區房地價格下跌，農業用地價格微幅上漲。

8. 豐濱鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 11 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 47.62%。至於交易價格部分，商業區房地買賣實價案件僅 1 件，成交價為 5.9 萬元/坪；農業用地買賣實價案件計 8 件，均價 2,873 元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季交易量雖有減少，惟買賣實價案件多為外來廠商投資或置產需求，成交價格上漲。

9. 萬榮鄉：本季交易對外提供查詢之買賣實價案件計 11 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 21.43%。至於交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 11 件，均價 763 元/坪，較上季上漲，主因受擴大農業用地經營規模的影響而走高，致成交價格較上季明顯上漲。

10. 玉里鎮：本季不動產交易較上季增加，對外提供查詢之買賣實價案件計 113 件，較上季增加 21 件，增加幅度為 22.82%。至於交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 36 件，均價 9.7 萬元/坪，較上季上漲，土地買賣實價案件計 10 件，均價 5.3 萬元/坪，較上季上漲，係因本季房地交易多屬生活機能及住宅環境完善區域，均價上漲；商業區房地買賣實價案件計 5 件，均價 13.9 萬元/坪；農業用地買賣實價案件計 53 件，均價 2，000 元/坪，價格持平，係因成交案件多數為都市計畫外農業用地。整體而言，本季房地/土地成交價格較上季上漲。

11. 瑞穗鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 55 件，較上季減少 32 件，下降幅度為 36.78%。至於交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 6 件，均價 5.9 萬元/坪；農業用地買賣實價案件 30 件，均價為 6,300 元/坪，較上季上漲。本季住宅區成交案例大多臨路、地形方整且接近瑞穗市區，而農業區成交案例大多為農地重劃區地形較為方整。整體而言，本季房地/土地成交價格較上季上漲。

12. 富里鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 31 件，較上季減少 16 件，減少幅度為 34.04%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 3.1 萬元/坪，較上季上漲。農業用地買賣實價案件計 28 件，均價 2,572 元/坪，較上季上漲，係因農業用地買賣實價案件面積較大、增進農作效率。整體而言，本季房地/土地成交價格較上季上漲。

13. 卓溪鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 5 件，與上季相同。本鄉轄區多屬山坡地，可利用開發土地有限。至於本季交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 4 件，均價 514 元/坪，

較上季上漲，係因成交案件多位於平坦地區、區位條件較佳，致平均交易價格上揚。整體而言，本季農業用地成交價格上漲。

十七、澎湖縣 103 年第 3 季地價動態

撰寫人：澎湖縣政府財政處邵晨暉

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 336 件，較上季增加 39 件，增加幅度為 13.13%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 24 件，均價 11.5 萬元/坪，較上季下跌；住宅區房地買賣實價案件計 44 件，均價 14.6 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 10 件，均價 13.5 萬元/坪，較上季上漲。本季住宅區房地交易較熱絡，但交易案例分散於各住宅區，成交均價雖高於上季，但上漲幅度小。商業區因交易案例非集中於精華地段，成交均價較雖上季上漲，但幅度亦不大；整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

1. 馬公市：本季買賣登記案件計 225 件，對外提供查詢之買賣實價案件計 214 件，較上季減少 83 件，減少幅度為 28%，至於本季不動產交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 24 件，均價 11.5 萬元/坪，較上季下跌；住宅區房地買賣實價案件計 44 件，均價 14.6 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 10 件，均價 13.5 萬元/坪，較上季上漲。本季住宅區房地交易熱絡，交易案例分散於馬公市各住宅區，非集中於精華區域，成交均價高於上季，但波動幅度小；商業區因交易案例非位於精華地段，係分散於各商業區，成交均價雖較上季上漲，但上漲幅度小；整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。
2. 湖西鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 45 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 11.8%。其中農地交易案件計 35 件，均價 7,984

元/坪，因多為裡地，價格偏低，均價下跌。

3.白沙鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 36 件，較上季增加 14 件，減少幅度為 63.6%。其中農地交易案件計 36 件，均價 9,201 元/坪，因座落位置較優，價格偏高，致均價上漲。

4.西嶼鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 35 件，較上季增加 22 件，減少幅度為 191.6%。其中農地交易案件計 35 件，均價 7,506 元/坪，因土地條件較優，交易價格偏高，致均價上漲。

5.望安鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1 件，較上季增加 1 件，均價 2,498 元/坪，整體而言，地價呈持平狀態。

6.七美鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 5 件，與上季同。其中農地交易案件計 2 件，均價 5,164 元/坪，因案例位置條件較優，至均價上漲。

十八、基隆市 103 年第 3 季地價動態

撰寫人：基隆市政府地政處蔡嘉玲

本季因受新建案移轉趨緩及交易情形趨於保守之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,437 件，較上季減少 200 件，減少幅度為 12.22%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 978 件，均價 12.7 萬元/坪，因受上季信義區新成屋案件較多、價格較高影響，故本季均價下跌；商業區房地買賣實價案件計 117 件，均價 16.8 萬元/坪，較上季微幅上漲，係受仁愛區高價位路段買賣移轉案件比例較上季略多影響。本市房地均價係排除建物型態屬店鋪、底層、透天厝、農舍、工廠、倉庫之交易案件，進行均價計算。整體而言，住宅區房地成交價格較上季下跌，商業區房地成交價格較上季上漲。

茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

1.中正區：因本季新建案之移轉登記案件較少，對外提供查詢之買賣實價案件278件，較上季減少34件，減少幅度為10.90%。房地、

房地含車位標的交易價格部分，住宅區買賣實價案件201件，均價為10.9萬元/坪，係受到華廈買賣移轉案件比例較前季略多之影響，故均價較上季微幅上漲，交易案件主要集中於中正路、新豐街沿線及山海觀社區；商業區買賣實價案件29件，成交價13.2萬元/坪，較上季微幅下跌，係受到高價位路段買賣移轉案件比例較前季少影響，交易案件多分布於中正路及義一路、義二路商圈附近。本區因新豐街沿線新建案完工，提升居住品質，且受本區內重大公共建設：如國立海洋科技博物館正式營運、東岸聯外道路全線通車等影響，帶動周邊不動產交易行情。整體而言，本季房地成交價格較上季呈平穩之趨勢。

2. 七堵區：本季交易情形趨於保守，對外提供查詢之買賣實價案件共172件，較上季減少69件，減少幅度為28.63%。房地、房地含車位標的交易價格部分，都市住宅區買賣實價案件共有97件，均價16.2萬元/坪，較上季微幅上漲，以百福社區、七堵市區一帶為主要交易區域；商業區買賣實價案件共有11件，均價19.5萬元/坪，較上季微幅上漲，主要為工建路新建案交屋及七堵市場一帶之交易案件。非都市房地部分，乙種建築用地買賣實價案件6件，均價11.7萬元/坪，較上季微幅下跌，以長安社區為主；丙種建築用地買賣實價案件6件，均價16.2萬元/坪，較上季微幅下跌，以綠葉山莊社區為主。土地買賣成交部分，都市土地住宅區實價案件10件，均價19.2萬元/坪，較上季微幅下跌。本季區受到鄰近大臺北地區高房價影響下，房價相對偏低，及七堵行政副都心逐漸成形，公共設施完善，帶動主要成交區域如百福社區、七堵市區明德一路、東新街一帶，交易熱絡但有惜售情形，致交易

量略減，交易價格略升；郊區附近非都市房地部分，如長安街及綠葉山莊社區等區域，因以較低單價之中古屋交易為主，致交易量、價略降。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

3.暖暖區：本季因住宅區房地成交量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件215件，較上季減少34件，減少幅度15.81%。房地、房地含車位標的交易價格部分，住宅區買賣實價案件181件，均價13.2萬元/坪，較上季上漲；商業區買賣實價案件5件，均價10.9萬元/坪，較上季上漲。本季成交案件集中於暖暖重劃區、碇內地區及八堵火車站附近一帶，尤其以暖暖街及八堵路一帶最為熱絡(主要受到近來暖暖街281巷及八堵路127巷旁推出新建住宅大樓及華廈之關係)，因本區為本市公園綠地最多之行政區，且周邊道路系統完善，在交通方面有近國道1號及東西向快速道路等優勢，生活機能尚稱便利，加上單坪房價相較臺北市及新北市均屬偏低，故本區房地之交易活絡，另受到新建案成交價格較高之拉抬效應，亦帶動鄰近不動產交易行情。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

4.仁愛區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計116件，較上季減少8件，減少幅度為6.45%。房地、房地含車位標的交易價格部分，住宅區買賣實價案件32件，均價14.7萬元/坪，受到本季成交案件之建物型態較上季多屬老舊公寓影響，故均價較上季微幅下跌，買賣實價案件主要分佈在南榮路、劉銘傳路附近；商業區買賣實價案件39件，成交價21.7萬元/坪，較上季微幅上漲，係受到高價位路段買賣移轉案件比例較前季多影響，買賣實價案件多集中於仁一路、愛五路一帶。土地

交易部分，住宅區買賣實價案件7件，均價29.4萬元/坪，較上季上漲。為了重振基隆車站以往的指標地位，基隆市政府近來積極推動「基隆火車站暨西二、西三碼頭更新計畫」，更新案的推動對本區地價上漲有實質助益。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

5.中山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計75件，較上季減少11件，減少幅度為12.79%。房地、房地含車位標的交易價格部分，住宅區買賣實價案件43件，均價約9.6萬元/坪，較上季微幅下跌，交易型態以中古屋住宅之買賣為主，成交案例集中於學區及北二高交流道附近，尤以復興路212巷、230巷、259巷及334巷附近住宅交易量較多，商業區買賣實價案件11件，因多為老舊建物及受親友間特殊交易之影響，均價15.6萬元/坪，較上季下跌，成交案例主要集中於中山一路、成功二路及西定路一帶。基隆火車站都市更新計畫對中山一路商圈發展等利多因素，預期將帶動市區發展，同時改善都市景觀，另復興路有新建案將陸續開發，對於本區房地價亦有正面影響。整體而言，本季房地成交價格較上季呈現持平趨勢。

6.安樂區：本季對外提供查詢之買賣實價案件383件，較上季增加14件，增加幅度為3.79%。房地、房地含車位標的交易價格部分，住宅區買賣實價案件286件，均價11.3萬元/坪，較上季微幅上漲，成交案件集中於基金一、三路、大慶大城、喜市、國家新城及壯觀臺北社區一帶；商業區買賣實價案件7件，均價10.5萬元/坪，較上季微幅上漲，成交案件集中於安一路及武隆街一帶。土地交易部分，住宅區買賣實價案件25件，均價11.9萬元/坪，因其中有4件屬親友其他特殊關係間之交

易，故整體均價較上季下跌。本區長庚、國家新城及大武崙三大生活圈交通便利生活機能佳，中古屋之成交量穩定；基金一路、麥金路上有預售建案推出，帶動周邊不動產交易熱絡，而中和路因鄰近中和匝道，交通便利，不動產交易量亦多。整體而言，本季房地成交價格較上季呈現微幅上漲的趨勢。

7.信義區：本季因義六路之新建案移轉情形趨緩，對外提供查詢之買賣實價案件計198件，較上季減少58件，減少幅度為22.66%。房地、房地含車位標的交易價格部分，住宅區買賣實價案件138件，均價14.7萬元/坪，因受上季新成屋案件較多、價格較高影響，故本季均價下跌，成交案件主要集中於東信路、深溪路，與深澳坑路一帶之中古屋；商業區買賣實價案件15件，成交價15.7萬元/坪，較上季上漲，係受到高價位路段買賣移轉案件較前季多之影響，案件多分布於信二路、東明路一帶；土地交易部分，住宅區買賣實價案件6件，均價15.4萬元/坪，較上季上漲。萬瑞快速公路深澳坑匝道及東岸聯外道路通車，改善對外交通疏運，及田寮河之整治工程，提供優質河岸休閒步道，提升環境品質，對帶動本區地價上漲有正面效益。整體而言，因上季受新成屋案件較多、價格較高影響，本季房地成交價格較上季下跌。

十九、新竹市103年第3季地價動態

撰寫人：新竹市政府地政處曾韻蓉

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,994 件，較上季減少 438 件，減少幅度為18.01%，係因東區買賣案件量未如上季有科技特定區集合住宅大樓大批買賣移轉之影響。至於本季土地或房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計905件，均價19.5萬元/坪，較上季微幅上

漲；商業區房地買賣實價案件計 224 件，均價 20.2 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因東區住宅大樓與市區各大建案等完工交屋，科技特定區、關埔計畫地區持續大量推案、「南勢」及「港南」農村社區土地重劃已登記完竣，及本季房地成交案件商業區位處相對低價區域等影響；農業用地買賣實價案件計 109 件，均價 3.5 萬元/坪，較上季微幅上漲，主要是因東區的農業用地買賣有部分位於未開發完成但成交單價較高之農村社區土地重劃範圍內之影響。茲將本市各行政區主要商圈及生活圈不動產成交動態略述如下：

1. 東　區：本季因未如上季有科技特定區集合住宅大樓大批買賣移轉，對外提供查詢之買賣實價案件計931件，較上季減少504件，減少幅度為35.12%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計461件，均價22.1萬元/坪，較上季微幅上漲，係因買賣成交案件多位於相對高價之關埔地區影響；商業區房地買賣實價案件計103件，均價20.6萬元/坪，較上季小幅下跌，係因買賣成交案件多屬中古屋與相對低價區域影響；農業用地買賣實價案件計47件，均價10.6萬元/坪，較上季微幅上漲，係因買賣成交案件多位於未開發完成但成交單價較高之農村社區土地重劃範圍內。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

2. 北　區：本季因零星新成屋建案辦理大批買賣移轉影響，對外提供查詢之買賣實價案件計659件，較上季增加10件，增加幅度為1.54%。至於本季土地或房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計372件，均價15.7萬元/坪，較上季微幅上漲，係因買賣成交案件位處接近湳雅生活圈新成屋相對高價區域影響。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

3. 香山區：本季因大量中古屋建案辦理移轉登記影響，對外提供查詢之

買賣實價案件計404件，較上季增加56件，增加幅度為16.09%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計72件，均價14.1萬元/坪，較上季微幅下跌，係因受買賣成交案件約8成4位處牛埔生活圈一帶中古屋相對低價區域影響；農業用地買賣實價案件計43件，均價1.4萬元/坪，較上季微幅下跌，係受買賣成交案件多位處山坡地保育區相對低價區域影響。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季微幅下跌。

二十、嘉義市103年第3季地價動態

撰寫人:嘉義市地政事務所王樹蓉

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計788件，較上季減少92件，減少幅度為10.45%。至於本季交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件93件，均價11.8萬元/坪，較上季下跌，房地買賣實價案件593件，均價12.6萬元/坪，較上季上漲；商業區土地買賣實價案件12件，均價19萬元/坪，較上季下跌，房地買賣實價案件24件，均價15.1萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件45件，均價1.7萬元/坪，與上季持平；工業區土地買賣實價案件11件，均價4.5萬元/坪，較上季上漲。

本季成交案件，東區仍集中於公共設施較為完竣，交通便利、生活機能佳之區域，如林森東路、東義路、彌陀路及日新街附近房地，另忠孝路、新生路口往市區沿路兩側，受百貨、賣場及醫院影響價、量均同時上揚。西區則以北興、港坪、興嘉重劃區，道路及公共設施完備，腹地較廣，交通便利，地價則平穩，另北港路以南受公道一開通影響，建案及交易量增加，價格上揚。商業區受觀光人潮之帶動，文化路、中山路一帶及火車站商圈附近區域，仍有相當交易量，市中心路段如民族路近成仁街路，受財團需求收購價格上揚。大雅商圈周邊則商家林立及小型生鮮商場進駐，生活機能佳，仍為本市高房價地區，檜意生活村及文

化中心周邊觀光休閒消費及藝文活動景點，交易量增，又林森東路以北至博東路以南一帶，店面林立，交通便利，地價上漲。後湖工業區本季交易量增加，地價有上揚趨勢。

整體而言，本季不動產成交量雖較上季縮減，但價格仍微幅上揚。

二十一、金門縣 103 年第 3 季地價動態

撰寫人：金門縣政府地政局黃仁德

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 243 件，較上季減少 38 件，減少幅度為 13.52%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 67 件，均價 5.1 萬元/坪，較上季下跌；住宅區房地買賣實價案件計 35 件，均價 16.3 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 2 件，均價 36.5 萬元/坪，較上季下跌，農業區土地買賣實價案件計 132 件，均價 1.5 萬元/坪，較上季下跌，農業區房地買賣實價案件計 6 件，成交價 14 萬元/坪，較上季下跌，整體而言，本季房地產交易量較上期減少，價格均下跌。茲將本縣各鄉（鎮）不動產成交動態略述如下：

1. 金湖鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 50 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 16.67%。其中住宅區土地買賣實價案件計 18 件，均價 5.5 萬元/坪，較上季下跌；住宅區房地買賣實價案件計 5 件，均價 16.4 萬元/坪，較上季上漲。農業區土地買賣實價案件計 24 件，均價 1.6 萬元/坪，較上季上漲。本季房地產受到位於太湖周邊之商業區用地建造五星級免稅大飯店即將完工開始營運之影響，全鎮房地產租、售市場尚屬熱絡。整體而言，本季除住宅區土地成交價格較上季下跌外，住宅區房地、農業區土地成交價格均較上季上漲。
2. 金沙鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 55 件，較上季增加

17 件，增加幅度為 44.74%。其中住宅區土地買賣實價案件計 13 件，均價 6 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 42 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季下跌。本季本鎮因受保生新村市地重劃完工後等利多條件釋出影響，房地產交易市場活熱，連帶交易量增加，且住宅區地價相對較低，受到建商及投資者青睞；保護區地價則呈現下跌趨勢。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

3. 金城鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 34 件，較上季減少 29 件，減少幅度為 46.03%。其中住宅區土地買賣實價案件計 7 件，均價 6.5 萬元/坪，較上季下跌；住宅區房地買賣實價案件計 6 件，均價 18.3 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 1 件，成交價格 42.1 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 15 件，均價 1.7 萬元/坪，較上季下跌。本季因市區可建地稀少，且房價持續呈現高價位，購屋者觀望氣息濃厚，房地產交易量大幅減少，且交易案件分佈情況有轉向鄰近自然村價位較低地段之趨勢；農業區除臨路及重劃區土地價格上漲外，集村農地配地及保護區土地地價明顯下跌。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

4. 金寧鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 88 件，較上季減少 47 件，減少幅度為 34.81%。其中住宅區土地買賣實價案件計 40 件，均價 4.3 萬元/坪，較上季下跌；住宅區房地買賣實價案件計 23 件，均價 15.9 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 25 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季上漲。本季因地價較低地段推案較多，致住宅區房地成交均價下跌；農業區集村農舍大都集中寧湖一劃地段，

地價呈上漲走勢。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季下跌。

5.烈嶼鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 16 件，較上季增 12 件，增加幅度為 300%。其中住宅區土地買賣實價案件計 4 件，均價 2 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 11 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季下跌。本季因觀光人口增加及金烈大橋施工通車預期影響，房地產市場活絡，住宅區土地成交價格較上季上漲。

二十二、連江縣 103 年第 3 季地價動態

撰寫人：連江縣地政事務所謝怡娟

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 12 件，較上季增加 10 件，增加幅度為 500%。至於本季房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價登錄案件計 7 件，均價 7,000 元/坪，較上季略為下跌；商業區土地買賣實價登錄案件計 4 件，均價 3.9 萬元/坪，較上季上漲；農業區無土地買賣實價登錄案件；其他分區土地買賣實價登錄案件計 1 件，成交價 6,000 元/坪，較上季略為下跌，此季為本縣的旅遊旺季，政府推動一系列活動帶來大量觀光人潮，使商業區買氣蓬勃上升，而住宅區部分，民眾多為自住型態，價格未有明顯波動，整體而言，本季全縣房地交易價格與上季略微下跌，茲將本縣各鄉（鎮）不動產成交動態略述如下：

1.南竿鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 6 件，較上季增加 6 件。至於買賣交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 2 件，均價 1.1 萬元/坪；商業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 3.9 萬元/坪，受政府舉辦本縣大型活動之離島運動會影響，使本鄉湧入大批人潮帶動當地商機使本季案件數較上季增長許多，尤其為活動主場地福澳村，成交量為全鄉之

首。交通方面本鄉南竿機場設備改善，並在 8 月引進 70 人坐客機（ATR72-600 型），大幅提升空中交通載客量。整體而言，不動產交易價格約略呈現持平。

2. 北竿鄉：本季對外提供查詢之不動產成交案件實價登錄計 4 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 100%。至於房地交易價格部分，住宅區土地案件計 4 件，均價 7,000 元/坪，較上季略微下跌；商業區無土地買賣實價登錄案件。本鄉交易多集中於塘岐及橋仔村兩地，塘岐村為北竿機場的所在地，受夏季穩定氣候影響，班機與台灣往返正常，使此地便利性增加，橋仔村多為民眾自用型，鮮少為投資所用，買賣面積也相當零星，屬於內需型的經濟市場。整體而言，本季買賣成交價格較上季略微下跌。

3. 莒光鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1 件，較上季增加 1 件。至於房地交易價格部分，住宅區土地案件計 1 件，成交價 3,000 元/坪；商業區無土地買賣實價登錄案件，連江縣政府於 8 月時舉辦為期 15 日的推廣旅遊觀光活動，交通方面為了配合旺季，於 7-9 月加開船班，使島際交通往來便利。整體而言，不動產交易價格約略呈現持平。

4. 東引鄉：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1 件，較上季增加 1 件。其他分區土地案件計 1 件，成交價 6,000 元/坪；住宅區及商業區皆無買賣實價登錄案件，因受限於交通及地形因素，本季的買氣持續低迷，買賣成交案例僅有一件，為酒廠設廠之用途，受國軍裁撤影響附近商業區消費者大量減少，及交通不穩定因素，成為缺乏吸引外來資金挹注之關鍵，導致土地交易市場冷淡。整體而言，不動產交易價格約略呈現持平。