不動產成交案件實際資訊動態分析

102年第4季全國不動產成交案件實際資訊對外提供查詢件數約11萬餘件,其中土地交易約3萬2千餘件,房地交易約7萬7千餘件,車位交易約1千4百餘件(集中在都會區),建物交易約6百餘件;經統計不動產成交案件約46%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、臺南市及桃園縣建照執照核發分別較上季增加29.97%、16.22%及10.53%,而高雄市、新竹市及臺北市建照執照核發則分別較上季減少31.09%、25.86%及21.54%;使用執照核發以新竹市較上季增加85.66%最高,其次為臺北市增加47.69%,而新北市則較上季減少5.63%;市地重劃土地標售計有高雄市、臺中市及新竹市辦理,以臺中市辦理16件土地標售最多;區段徵收土地標售僅有高雄市辦理1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 (m²)	較上季 増減率 (%)	核發件數	總樓地板面積 (m²)	較上季 増減率 (%)	件數	總 <mark>面</mark> 積 (m²)	較上季増 減率(%)	件數	總面積 (m ²)	較上季増 減率(%)
臺北市	60	424,145.00	-21.54	80	555,811.00	47.69						
高雄市	925	803,790.00	-31.09	954	842,811.00	16.63	7	4,549.00	6.00	1	4,612.00	-24.75
新北市	356	3,889,563.24	29.97	209	1,604,955.00	-5.63						
臺中市	961	1,306,585.00	-4.59	745	969,642.00	-3.48	16	32,836.97	100.00			
臺南市	1,728	1,045,301.00	16.22	1,301	757,838.00	15.16		_				
桃園縣	693	2,938,285.27	10.53	470	1,444,824.11	14.08		67				
新竹縣	241	412,132.30	-0.93	244	432,172.00	2.28						
新竹市	140	226,422.59	-25.86	114	329,042.69	85.66	1	151.56	100.00			

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		501	385.97	102.12.18	24,000	28,759
高雄市	鳳山區	鳳青段		17	496.39	102.12.18	60,000	82,153
高雄市	鳳山區	鳳青段		38	109.71	102.12.18	80,000	101,905
高雄市	鳳山區	鳳青段		117	472.04	102.12.18	115,000	132,275
高雄市	鳳山區	鳳青段		137	493.45	102.12.18	91,000	107,691
高雄市	鳳山區	鳳青段		216	921.34	102.12.18	150,000	171,141
高雄市	鳳山區	鳳青段		214	1,292.62	102.12.18	150,000	1/1,141
高雄市	楠梓區	清豐段	A 1	12	377.12	102.12.18	37,000	45,510
臺中市	北屯區	太和段		11	755.38	102.10.23	39,100	138,142
臺中市	北屯區	太和段	- 7 1	52	994.29	102.10.23	39,100	151,700
臺中市	北屯區	太和段		54	2,005.78	102.10.23	39,100	153,608
臺中市	北屯區	太和段		56	957.62	102.10.23	39,100	149,042
臺中市	北屯區	太和段		85	815.53	102.10.23	39,100	142,700
臺中市	北屯區	太和段		90	4,611.40	102.10.23	39,100	147,680
臺中市	北屯區	太和段		92	1,163.44	102.10.23	39,100	142,700
臺中市	北屯區	太和段		191	3,686.42	102.10.23	39,100	159,357
臺中市	北屯區	太順段		52 \ 53	1,183.21	102.10.23	28,000	69,111
臺中市	北屯區	太順段		54	5,564.83	102.10.23	39,100	130,000
臺中市	北屯區	太順段		55	607.58	102.10.23	39,100	112,666
臺中市	北屯區	太順段		57 · 61 · 62	10,304.79	102.10.23	39,100	115,000
臺中市	東區	振興段		38	186.70	102.10.23	23,000	26,188
新竹市	北區	南華段		215	151.56	102.10.23	5,971,464	6,485,000

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	楠梓區	援中段	_	262	3405	102.12.18	70,000	00.042
高雄市	楠梓區	援中段	_	260-1	1208	102.12.18	79,000	89,843

以下茲就各直轄市、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 102 年第 4 季地價動態

撰寫人:臺北市政府地政局沈冠佑

本季買賣移轉登記案件數雖較上季略為減少,惟由於揭露率提升, 對外提供查詢之買賣實價案件計 8,441 件,較上季增加 464 件,增加幅 度約為 5.82%。至於本季房地交易價格部分,由於房貸尚處低利率環境, 又本市本季新屋買賣移轉案件比例提高,加上捷運信義線於 102 年 11 月 24 日通車,提高沿線地區交通可及性,吸引大量人潮及商機,進而 帶動周邊房價上漲,均對於房地交易價格產生正面影響。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 2,939 件,均價 60.2 萬元/坪,較上季微幅上漲;商業區計 1,950 件,均價 65.3 萬元/坪,較上季微幅上漲;工業區計 113 件,均價 44.5 萬元/坪,較上季微幅上漲。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:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 504 件,較上季減少 23 件,減少幅度為 4.36%。至於本季房地交易價格部分, 住宅區房地買賣實價案件計 189 件,均價 72.1 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計 157 件,均價 76.9 萬元/坪,較上季微幅上漲。分析住宅區與商業區價格上漲 原因,主要係因慶城公園一帶高單價住宅大樓案件成交量增加,且受惠於松山車站及臺北大巨蛋 BOT 開發案、捷運松山線預期通車效益及周邊高單價套房及大樓產品成交量增加。整體而言,本季房地交易價格較上季上漲。
- 2. 大安區:本季因中古屋交易量減少,對外提供查詢之買賣實價案件計 721件,較上季減少 88件,減少幅度為 10.88%。至於本季房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 285件,均價 94.0 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案

件計 128 件,均價 96.5 萬元/坪,亦較上季上漲。分析住 宅區價格上漲原因,主要係本區自捷運信義線開通後交通 更為便利,且公共設施完善,吸引高資產族群,高單價住 宅大樓及套房成交量較上季增加。商業區價格上漲原因, 主要係因忠孝東路及仁愛路商圈高單價案件數較上季增 加。整體而言,本季房地交易價格較上季上漲。

- 3. 中正區:本季羅斯福路1、2段及南昌路商圈一帶因生活機能便利, 交易量增加,另捷運東門站沿線一帶受捷運通車影響,房 地交易熱絡,對外提供查詢之買賣實價案件計 425 件,較 上季增加 46 件,增加幅度 12.14%。至於本季房地交易價格 部分,住宅區房地買賣實價案件計 153 件,均價 73.3 萬元 /坪,較上季下跌;商業區房地買賣實價案件計 121 件,均 價 75.6 萬元/坪,相較上季下跌。分析住宅區及商業區價 格下跌原因,主要係高單價及高總價之高級住宅及商辦大 樓交易案件數略為減少,及公寓成交價格下跌所致。整體 而言,本季房地成交價格較上季下跌。
- 4. 萬華區:本季因青年公園生活圈一帶,眷村改建大樓大批案件完工陸續交屋影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 630 件,較上季增加 51 件,增加幅度為 8.81%。至於本季房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 112 件,均價 40.1 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計 172 件,均價 49.5 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,係因前述青年公園生活圈一帶眷村改建大樓完工交屋,有助整體區域環境品質提升,及萬華火車站 BOT 案有條件通過都市設計審議等利多因素影響,帶動周邊不動產交易動能;另全區交易型態與上季相較,每坪40 萬元以下低單價案件成交比例減少,導致平均交易價格

上漲。整體而言,本季房地產交易價格較上季微幅上漲。

- 5. 大同區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 357件,較上季減少 5 件,減少幅度為 1.38%。至於本季房地交易價格部分,住宅 區房地買賣實價案件計 52件,均價 52.5 萬元/坪,較上季 上漲;商業區房地買賣實價案件計 140件,均價 52.3 萬元 /坪,與上季持平。分析住宅區價格上漲原因,主要係本季 新建案陸續推出及交屋移轉,致住宅大樓成交案件量之比 重提高,且捷運站周邊不動產平均成交價格略有上漲,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。
- 6. 中山區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,303 件,較上季增加 33 件,增加幅度為 2.60%。至於本季房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 331 件,均價 68.1 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計 666 件,均價 63.1 萬元/坪,較上季微幅上漲。分析住宅區上漲原因,主要係因本季華 夏及大樓成交案件量之比重提高,而公寓成交比重降低,造成均價上漲;另商業區價格上漲原因,主要係因本區商業繁榮,交通便捷,生活便利,房地產交易持續熱絡所帶動。整體而言,本季房地交易價格較上季上漲。
- 7. 文山區:本季因有大量新成屋交屋移轉登記,不動產交易較為熱絡影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 862 件,較上季增加 111 件,增加幅度為 14.78%。至於本季房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 400 件,均價 43.2 萬元/坪,較上季微幅下跌;商業區房地買賣實價案件計 63 件,均價 50.4 萬元/坪,亦較上季微幅下跌。分析住宅區價格微幅下跌原因,主要係住宅區內之國宅及每坪 40 萬元以下低單價中古屋案件成交比例稍有增加所致;另商業區成交

案件主要以屋齡超過 20 年之中古屋為主,故平均房價微幅 下跌。整體而言,本季房地交易價格較上季微幅下跌。

- 8. 南港區:本季因忠孝東路 6 段及玉成街一帶成交量增加,加以中古屋及土地交易量亦有增加趨勢,對外提供查詢之買賣實價案件計 412件,較上季增加 90件,增加幅度為 27.95%。至於本季房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 196件,均價 54.6 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計 41件,均價 64.9 萬元/坪,亦較上季上漲。本季住宅區與商業區價格上漲主要係因經貿二路一帶高單價大樓產品成交比重增加所致,故帶動均價上漲;工業區本季房地買賣實價案件計 24件,均價 36.8 萬元/坪,較上季下跌。分析工業區價格下跌原因,係因本季位於重陽路一帶屋齡較新之工業區大樓買賣交易案減少所致。整體而言,本季房地交易價格較上季微幅上漲。
- 9. 內湖區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,155 件,較上季增加 47 件,增加幅度為 4.24%。至於房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 458 件,均價 54.5 萬元/坪,與上季相較價格上漲;商業區房地買賣實價案件計 182 件,均價 59.7 萬元/坪,亦較上季價格上漲;工業區房地買賣實價案件計 65 件,均價 42.8 萬元/坪,相較上季微幅上漲。分析住宅區價格上漲原因,係因區內有捷運網絡連結市中心區,通勤便利,頗受購屋人士青睞,加上新建案陸續交屋移轉影響,帶動價格上漲;商業區價格上漲原因,主要係因本季成功路 4 段一帶新屋登記移轉案件多,進而提高均價;工業區上漲原因,則係本季交易之廠辦大樓屋齡較新且買賣交易案量較多,致使均價微幅提升。整體而言,本季房地成交價格較上季上漲。

10. 士林區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 665 件,較上季增加 43 件,增加幅度為 6.91%。至於本季房地交易價格部分, 住宅區房地買賣實價案件計 229 件,均價 56.4 萬元/坪, 較上季微幅下跌;商業區房地買賣實價案件計 32 件,均價 56.3 萬元/坪,較上季微幅上漲。工業區房地買賣實價案件 計 15 件,均價 63.7 萬元/坪,較上季微幅下跌。本區本季 工業區均價較高,係因新成屋成交比重較高,其交通條件 及生活機能皆佳,故高於住宅區及商業區均價。分析住宅 區價格下跌原因,係為交易案件平均屋齡增加,大坪數及 高單價案件交易比例下降,加以天母地區交易量減少,致 交易均價呈現微幅下跌;分析商業區價格上漲原因,係因 交易案件多集中於天母地區及捷運芝山站知名百貨周邊一 带,商業活動熱絡,交通便利,致交易均價微幅上漲;另 分析工業區價格下跌原因,係因交易單價較低之百齡地區 所交易案件比例稍有增加,致均價微幅下跌。整體而言, 本季房地交易價格較上季微幅下跌。

11. 北投區:本季因農業區土地買賣案件增加,加上裕民二路、東華街 2 段及石牌路 1 段等地區部分新建案陸續交屋,對外提供查詢之買賣實價案件計 785 件,較上季增加 160 件,增加幅度為 25. 60%。住宅區房地買賣實價案件計 324 件,均價 45. 3 萬元/坪,較上季微幅上漲;商業區房地買賣實價案件計 110 件,均價 49. 4 萬元/坪,較上季上漲;工業區房地買賣實價案件計 7 件,均價 43. 3 萬元/坪,較上季上漲。分析住宅區與商業區價格上漲原因,係捷運石牌站一帶,為本區重要商業集聚中心,周邊有石牌國中、小學、榮民總醫院及石牌市場等公共設施,生活機能完善,交易單價上漲,加上附近新成屋市場交易案件數增加所致;另工業區部

分,大業路、三合街 1 段及北投路 1 段附近,交通運輸條件及周邊環境漸趨成熟,致價格上漲。整體而言,本季房地交易價格較上季微幅上漲。

12. 信義區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 622 件,較上季減少 1 件,減少幅度為 0.16%。至於本季房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 210 件,均價 71.4 萬元/坪,較上季微幅上漲;商業區房地買賣實價案件計 138 件,均價 86.9 萬元/坪,亦較上季微幅上漲。分析住宅區價格上漲原因,係因本季有部分新建案陸續辦理移轉,導致均價微幅上漲;商業區價格上漲原因,係因捷運站周邊高單價型態產品買氣增溫影響。整體而言,本季房地成交價格較上季微幅上漲。

二、高雄市102年第4季地價動態

撰寫人:高雄市政府地政局鍾瑞川

本季受買賣案件交易量較上季減少影響,對外提供查詢之買賣實價案件亦同步減少,共計 10,481 件,較上季減少 709 件,減少幅度為 6.34%。本市房地買賣案件數雖為減少,惟本市宜居城市建設躍上國際舞台,亞洲新灣區高雄展覽館即將啟用、港埠旅運中心、市立圖書總館及輕軌捷運的動土,並持續投入基礎及交通各項建設,並利用市地重劃方式,有效改善環境生活品質,帶動土地價值提升影響下,交易成交價格仍較上季微幅上漲。本季透天住宅及公寓大廈等主要建物型態實價資訊,住宅區透天住宅案件計 2,164 件,均價 16.8 萬元/坪,與上季持平;公寓大廈案件計 3,702 件,均價 13.2 萬元/坪,較上季微幅上漲。商業區透天住宅案件計 216 件,均價 29.4 萬元/坪,較上季微幅上漲。商業 區透天住宅案件計 216 件,均價 29.4 萬元/坪,較上季上漲;公寓大樓案件計 1,757 件,均價 17.0 萬元/坪,較上季微幅上漲。前述及各行政區均價及漲跌幅計算,受當季案件分布情形及個別條件等因素影響,非

等同該區域價格行情。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 234 件,較上季減少76 件,減少幅度為 24.52%。商業區房地買賣實價案件計 208件,透天住宅 35 件,均價 60.3 萬元/坪,與上季相較大幅上漲,係因本季成交案件多為大面積透天住宅類型,致均價較上季為高;公寓大廈 173 件,均價 13.7 萬元/坪,較上季微幅下跌,係因多為中古屋交易影響。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 813 件,受新建案成交影響,較上季增加 19 件,增加幅度為 2.39%。至於本季房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 378 件,透天住宅 96 件,均價 23.0 萬元/坪;公寓大廈 266 件,均價 13.8 萬元/坪,較上季略漲。商業區房地買賣實價案件計 378 件,透天住宅 29 件,均價 31.6 萬元/坪;公寓大廈 285 件,均價 22.1 萬元/坪,較上季微幅上漲,係因多屬新成屋交易,帶動房地價格上漲。整體而言,本季房地成交價格較上季微幅上漲。
- 3. 鹽埕區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計79件,受本區無新建案交易冷淡影響,較上季減少27件,減少幅度為25.47%。住宅區房地買賣實價案件計39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40件,均價11.7萬元/坪,較上季下跌。整體而言,本季房地成交價格較上季微幅上漲。
- 4. 鼓山區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 780 件,較上季減少 397件,減少幅度為 33.73%,係因 25、44 期重劃區及農 16 區段徵收區大批新建案較上季移轉減少。住宅區透天住宅 買賣實價案件計 43 件,均價 21.7 萬元/坪,較上季呈現

持平;公寓大廈買賣實價案件計 655 件,均價 16.2 萬元/坪,較上季下跌,係因單價較高之新成屋交易量較上季減少。整體而言,本季房地成交價格較上季微幅下跌。

- 5. 前金區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 170 件,較上季增加 8件,增加幅度為 4.94%。住宅區透天住宅買賣實價案件計 11 件,均價 32.7萬元/坪,較上季上漲。商業區公寓大廈買賣實價案件計 77件,均價 15.1萬元/坪,較上季微幅上漲;透天住宅買賣實價案件計 10 件,均價 48.4萬元/坪,較上季微幅下跌。整體而言,本季房地成交價格較上季微幅上漲。
- 6. 旗津區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計6件,較上季減少10件,減少幅度為62.5%。本季土地及房地成交數量甚少,且多為公共設施保留地及二親等間移轉,交易價格落差較大,多不具參考性。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 1,326 件,受本區中古屋成交量平穩及新成屋銷售量略有遞減,相較上季減少100 件,減少幅度為 7.01%。住宅區透天住宅買賣實價案件計 173 件,均價 21.1 萬元/坪,與上季相較呈現持平;公寓大廈買賣實價案件計 586 件,均價 11.7 萬元/坪,價格未有明顯波動呈現持平狀態。商業區透天住宅買賣實價案件計 45 件,均價 20.2 萬元/坪,較上季則微幅下跌,因本季成交案件多位處巷道間自住類型,因此均價較上季為低;公寓大樓買賣實價案件計 388 件,以屋齡較舊中古屋交易為大宗,均價 11.5 萬元/坪,價格與上季相較呈現持平。整體而言,本季房地成交價格呈現持平趨勢。
- 8. 左營區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 900 件,較上季減少 69 件,減少幅度為 7.12%。住宅區公寓大廈買賣實價案件

計 466 件,均價 14.6 萬元/坪,與上季持平;透天住宅買賣實價案件計 79 件,均價 25.6 萬元/坪,較上季微幅上漲。商業區公寓大廈買賣實價案件計 266 件,均價 18.2 萬元/坪,較上季上漲,係因本季捷運周邊商業區住宅大樓新建案買賣案件量增加,成交價攀高,拉抬平均成交價格。整體而言,本季房地成交價格較上季呈現微幅上漲的趨勢。

- 9. 楠梓區:本季因新建案持續推出且銷售狀況佳,對外提供查詢之買賣實價案件計1,130件,較上季略為增加53件,增加幅度為4.92%。住宅區公寓大廈買賣實價案件計468件,均價11.0萬元/坪,較上季略為上漲;透天住宅買賣實價案件計225件,均價15.6萬元/坪,與上季持平。商業區公寓大廈買賣實價案件計307件,均價14.3萬元/坪,較上季微幅上漲。整體而言,本季房地成交價格較上季呈現微幅上漲的趨勢。
- 10. 前鎮區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 609 件,較上季減少 149 件,減少幅度為 19.65%。本季房地交易價格部分,住 宅區房地買賣實價案件計 521 件,公寓大廈均價 13.8 萬元/坪,透天住宅均價 21.1 萬元/坪,價格均較上季上漲。商 業區房地買賣實價案件計 168 件,透天住宅均價 26.2 萬元/坪,與上季相較呈現量縮價漲之勢。整體而言,本季房地 成交價格較上季上漲。
- 11. 小港區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 424 件,較上季增加 55 件,增加幅度為 14.9%。本季房地交易價格部分,住宅 區房地買賣實價案件計 332 件。透天住宅均價 15.3 萬元/坪,與上季相較價格微幅上漲;公寓大廈均價 7.9 萬元/坪, 與上季相較價格呈現微幅上漲,係因本區土地價格相較市 區為低,吸引建商相繼投入開發興建,房地價格亦較市區

為低,且交通甚為便利、公共建設尚為完善,吸引自住與首購族客群帶動房地價格上漲。整體而言,本季房地成交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 1,294 件,較上季減少 50 件,減少幅度為 3.72%。房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 1,006 件,透天住宅均價 18.4 萬元/坪,較上季上漲;公寓大廈均價 10.7 萬元/坪,較上季略微下跌。商業區公寓大廈房地買賣實價案件計 57 件,公寓大廈均價 15.0 萬元/坪,較上季微幅上漲,主要係受新建案持續推出交易熱絡影響。整體而言,本季房地成交價格較上季微幅上漲。
- 13. 大樹區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 43 件,較上季減少 25 件,減少幅度為 36. 76%。住宅區房地買賣實價案件計 25 件, 透天住宅均價 8.8 萬元/坪,公寓大樓均價 5.1 萬元/坪,較上季上漲。農業區土地買賣實價案件計 8 件,均價 1.9 萬元/坪,與上季比較持平。整體而言,雖因買氣遞減但受義大世界地區房地成交價格影響,本季房地成交價格較上季上漲。
- 14. 鳥松區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 250 件,較上季增加 29 件,增加幅度為 13.12%。住宅區土地買賣實價案件計 39 件,均價 17.0 萬元/坪,較上季上漲,係受重劃區成交案 例增加影響;透天住宅買賣實價案件計 86 件,均價 21.2 萬元/坪,較上季上漲,係因以區位較佳及生活機能條件優 之新推個案交易為主。農業區土地買賣實價案件計 31 件,均價 4.6 萬元/坪,較上季上漲。整體而言,本季土地及房 地成交價格均較上季上漲。
- 15. 仁武區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 425 件,較上季減少

58件,減少幅度為12%。住宅區土地買賣實價案件計55件, 均價14.7萬元/坪,較上季微幅下跌,係因受市場觀望氛 圍影響;透天住宅買賣實價案件計274件,均價16.7萬元 /坪,價格與上季呈現平穩,係因新建案成交量減少,以中 古屋交易為主。農業區土地買賣實價案件計16件,均價3.8 萬元/坪,較上季微幅下跌。整體而言,本季房地成交價格 持平,土地成交價格較上季微幅下跌。

- 16. 大社區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 145 件,較上季減少 64 件,減少幅度為 30.62%。住宅區土地買賣實價案件計 25 件,均價 8.5 萬元/坪,較上季微幅上漲;透天住宅買賣實價案件計 75 件,均價 14.8 萬元/坪,較上季微幅下跌,係因買賣交易以中古屋自用居多,新建個案交易明顯減少。農業區土地買賣實價案件計 22 件,均價 4.6 萬元/坪,較上季上漲。整體而言,本季土地成交價格較上季上漲,房地成交價格較上季微幅下跌。
- 17. 大寮區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 427 件,較上季減少 142 件,減少幅度為 24.96%。住宅區土地買賣實價案件計 56 件,均價 5.1 萬元/坪,較上季下跌。農業區土地買賣實價案件計 103 件,均價 3.6 萬元/坪,較上季上漲。住宅區房地買賣實價案件計 223 件,透天住宅均價 10.8 萬元/坪,較上季微漲;公寓大廈均價 6.3 萬元/坪,較上季上漲。整體而言,本季房地成交價格較上季微漲。
- 18. 林園區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 184 件,較上季增加 10 件,增加幅度為 5.75%。住宅區土地買賣實價案件計 25 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 29 件,均價 2.0 萬元/坪,較上季上漲。住宅區房 地買賣實價案件計 70 件,透天住宅均價 7.0 萬元/坪,較

上季下跌;公寓大廈均價 3.6 萬元/坪,較上季上漲。整體 而言,本區因保護區及公共設施用地等低地價之買賣實價 案件較多,房地成交價格較上季下跌。

- 19. 岡山區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 362 件,較上季增加 54 件,增加幅度為 17.53%。住宅區透天住宅買賣實價案件 計 108 件,均價 15.5 萬元/坪,交易均價微幅下跌;公寓 大廈案件計 62 件,均價 8.4 萬元/坪,交易均價微幅上漲。農業區土地買賣實價案件計 53 件,均價 1.7 萬元/坪,交 易均價較上季微幅上漲。整體而言,本季房地成交價格較上季微幅上漲。
- 20. 永安區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 29 件,較上季增加1件,增加幅度為 3.57%。住宅區房地買賣實價案件計 4 件,均價 8.3 萬元/坪,與上季相較微幅上漲。農業用地土地買賣價案件計 24 件,均價 1.2 萬元/坪,較上季微幅上漲。整體而言,本季房地成交價格微幅上漲。
- 21. 橋頭區:本季對外提供查詢之買賣案件計 164 件,受新成屋成交影響,較上季增加 76 件,增加幅度約為 86.36%。住宅區房地買賣實價案件計 73 件,均價 16.8 萬元/坪,較上季微幅下跌。農業用地土地買賣實價案件計 16 件,均價 2.4 萬元/坪,較上季下跌,係因本季交易多位於價格較低區段。整體而言,本季土地及房地成交價格較上季略為下跌。
- 22. 梓官區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 88 件,較上季增加7件,增加幅度為 8.64%。住宅區透天住宅房地買賣實價案件計 32 件,均價 8.9 萬元/坪,本季持平。農業區土地買賣實價案件計 18 件,均價 1.3 萬元/坪,與上季相較呈現持平。整體而言,本季土地及房地成交價格持平。
- 23. 燕巢區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 153 件,較上季減少

- 27件,減少幅度為15%。住宅區房地買賣實價案件計65件, 均價8.8萬元/坪,較上季微幅上漲。農業區土地買賣實價 案件計48件,均價1.5萬元/坪,較上季下跌,係因交易 多集中在山坡地較低價地區。整體而言,本季土地及房地 成交價格較上季下跌。
- 24. 彌陀區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 68 件,因祭祀公業土地清理後分別售予現住戶及農漁牧用地投資人進場購買影響,較上季增加 30 件,增加 78. 95%。住宅區房地買賣實價案件計 15 件,均價 11. 3 萬元/坪,較上季上漲。農業用地土地買賣實價案件計 2 件,鄰近臺 17 線道路,均價 1. 4 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:本季受買賣成交量減少影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 151 件,較上季減少 27 件,減少幅度為 15. 17%。住宅區透天住宅買賣實價案件計 24 件,均價 11. 9 萬元/坪,較上季微漲。工業區土地買賣實價案件計 14 件,均價 5. 8 萬元/坪,較上季上漲,係因交易大都集中於臺 1 線道路附近,區位佳且交通便利。農業區及非都市農牧用地土地買賣實價案件計 33 件,均價 9,627 元/坪,較上季微漲。整體而言,本季土地及房地成交價格較上季微漲。
- 26. 湖內區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 125 件,較上季增加 6 件,增加幅度為 5.04%。住宅區透天住宅買賣實價案件計 55 件,均價 9.8 萬元/坪,交易案例集中於中山重劃區及鄰 近中正路早期發展地區之新建案,因大多為新屋交易且生 活機能較佳致價格呈上漲趨勢;土地買賣實價案件計 12 件,均價 5.8 萬元/坪,價格呈持平態勢。整體而言,本季 房地成交價格較上季微幅上漲。

- 27. 阿蓮區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計79件,較上季減少7件,減少幅度為8.14%。住宅區透天住宅買賣實價案件計8件,均價8.9萬元/坪,交易案例大都集中於中山路及民生路附近,價格呈持平態勢。農業區土地買賣實價案件計30件,均價8,861元/坪,較上季上漲,因土庫段附近交通便利地區農地交易熱絡所致。整體而言,本季土地成交價格較上季微幅上漲。
- 28. 茄萣區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 80 件,較上季增加 39 件,增加幅度為 95. 12%,係因本季建商新建案完銷所致。住宅區透天住宅買賣實價案件計 57 件,較上季增加 42 件,均價 10. 4 萬元/坪,因本季多為莒光路附近新成屋交易致單價較高,價格較上季上漲;土地買賣實價案件計 5 件,均價 4. 6 萬元/坪,價格持平。整體而言,本季房地成交價格較上季微幅上漲。
- 29. 田寮區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 34 件,較上季減少 1 件,減少幅度為 2. 86%。農業區及非都市農牧用地買賣實價 案件計 19 件,均價 1,841 元/坪,因本區受限於山區地形 影響,交易呈零星分布,價格差異稍大且親友間持分交易 案件多,僅在臺 28 線附近地勢稍平坦且鄰近崇德社區價格 略高。整體而言,本季土地成交價格較上季持平。
- 30. 旗山區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 98 件,較上季增加 23 件,增加幅度為 30.66%,係因中古屋及農地買氣熱絡所 致。建築用地買賣實價案件計 46 件,均價 7.3 萬元/坪,較上季微幅上漲。農牧用地買賣實價案件計 52 件,均價 7,550 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。
- 31. 杉林區: 本季對外提供查詢之買賣實價案件計 31 件,較上季減少 36

件,減少幅度為53.73%,係因林業用地移轉案件減少所致。 建築用地買賣實價案件計3件,均價1.6萬元/坪,較上季 上漲。農牧用地買賣實價案件計28件,均價2,662元/坪, 較上季上漲,係因土地買賣地段多為重劃農地及部分乙種 建築用地。整體而言,本季土地成交價格大致上漲。

- 32. 內門區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 33 件,較上季減少 13 件,減少幅度為 28. 26%,係因林業用地移轉案件減少所致。建築用地買賣實價案件計 3 件,均價 9,558 元/坪,較上季上漲。農牧用地買賣實價案件計 30 件,均價 2,283 元/坪,較上季上漲,係因農地成交集中於台 3 線及高 117 線附近。整體而言,本季土地成交價格較上季上漲。
- 33. 甲仙區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 9 件,較上季減少 4 件,減少幅度為 30.77%。建築用地買賣實價案件計 5 件,均價 6,778 元/坪,較上季呈現持平狀態。農牧用地買賣實價案件計 4 件,均價 1,686 元/坪,較上季呈現持平狀態。整體而言,本季房地成交價格較上季呈現持平現象。
- 34. 那瑪夏區:本區為原住民保留區,交易量甚少,本季對外提供查詢之買賣實價案件計1件,較上季減少3件,減少幅度為75%。 土地交易價格部分,農牧用地買賣實價案件計1件,成交價515元/坪,較上季呈現持平狀態,且因土地取得有身分限制,影響外地人口投資意願。整體而言,本季土地成交價格較上季呈現持平現象。
- 35. 美濃區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 232 件,較上季增加67件,增加幅度為40.6%,係因農地交易較上季熱絡所致。住宅區透天住宅買賣實價案件共計18件,因本季交易案件集中於美興街及自強街一段之新建案,均價9.3 萬元/坪,與上季相較上漲;土地買賣實價案件計37件,均價3.4 萬

元/坪,較上季微幅下跌,係因交易案件集中於較低價區域所致。農業區土地買賣實價案件以美濃、竹頭角與新吉洋地區為大宗,共計 149 件,較上季增加 32 件,均價 8,903元/坪,與上季相比微幅上漲。整體而言,本季房地成交價格呈現微幅上漲情形。

- 36. 六龜區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 44 件,較上季增加 13 件,增加幅度為 41. 93%,係因台 27 甲線與荖濃溪間之農地交易較上季熱絡所致。透天住宅房地買賣實價案件計 6 件,其中扣除 3 件非建地農舍,均價 4. 7 萬元/坪;土地買賣實價案件計 5 件,均價 8,444 元/坪,較上季下跌,係因多屬親友間交易價格較低所致。農業用地買賣實價案件計 30 件,均價 3,714 元/坪,與上季相較持平。整體而言,本季房地成交價格呈現持平情形。
- 37. 茂林區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2 件,為毗鄰之林業 用地交易,成交價比一般正常交易價格為低。整體而言, 本季房地成交價格為持平。
- 38. 桃源區:本區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、南橫公路勤和段至梅山段及梅山段以北尚未通 車,交易案例稀少。本季對外提供查詢之買賣實價案件僅 4 件,且集中於寶山段,均價 360 元/坪。整體而言,本季房 地成交價格持平。

三、新北市102年第4季地價動態

撰寫人:新北市政府地政局林家賢

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 20,474 件,較上季增加 133 件,增加幅度為 0.65%。其中住宅區房地案件計 12,298 件,均價 31.7 萬元/坪,與上季持平;商業區房地案件計 1,672 件,均價 35.4 萬元/

坪,與上季持平;工業區房地案件計 661 件,均價 25.3 萬元/坪,與上季持平。分析本市於臺 65 線快速道路、新北環快永和段正式通車、施工中捷運環狀線工程等各項交通建設持續推動,加以整體開發區內公共建設、生活機能日益完善,且商業活動頻繁,致本市不動產價格仍具支撐。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登錄案件計 1,664 件,較上季增加 18 件,增加幅度為 1.09%。其中新板特定區計有 51件,均價 65.9 萬元/坪,與上季持平;住宅區房地案件計 1,179 件,均價 38.2 萬元/坪,較上季微幅下跌;商業區房地案件計 139 件,均價 41.2 萬元/坪,與上季持平;工業區房地案件計 14 件,均價 29.3 萬元/坪,與上季持平。分析本區因交通、生活機能完善,區內商圈發展成熟,持續吸引外來人口及企業總部置產進駐,帶動區域房市穩定發展。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登錄案件計 905 件,較上季減少 10 件,減少幅度為 1.09%。其中住宅區房地案件計 629件,均價 29.9 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地案件計 57 件,均價 30.5 萬元/坪,與上季持平;工業區房地案件計 33 件,均價 27.2 萬元/坪,與上季持平。分析本區交通設施完善,且有預定於 103 年底通車的捷運土城線延伸頂埔段及興建中的萬大線等交通建設,及土城暫緩發展區市地重劃案、土城看守所搬遷等因素影響,使區域房市持續熱絡。整體而言,本季房地成交價格較上季微幅上漲。
- 3. 中和區:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,654 件,較上 季減少 216 件,減少幅度為 11.55%。其中住宅區房地案件 計 1,185 件,均價 38.1 萬元/坪,較上季微幅上漲;商業

區房地買賣案件計 64 件,均價 43.3 萬元/坪,較上季微幅上漲;工業區房地買賣案件計 107 件,均價 27.8 萬元/坪,較上季微幅下跌。本區區內傳統產業與科技群聚,工作機會多,又區內交通網絡發達,加以陸續有乙種工業區變更為住宅區或商業區等變更案等,帶動區內房市穩定發展。整體而言,本季房地成交價格較上季微幅上漲。

- 4. 永和區:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 613 件,較上季增加 18 件,增加幅度為 3.03%。其中住宅區房地案件計 386件,均價 41.4 萬元/坪,與上季持平;商業區房地案件計 136 件,均價 49.9 萬元/坪,較上季上漲。本區近年積極創造綠地空間打造「綠家園」,以提升區內居住環境品質;又交通網絡上有新北環河快速道路及捷運中和線貫穿,持續吸引北市購屋族前來購屋,房市穩定發展。其中商業區因人口集聚,商業效益高,店面交易熱絡,加以新成屋移轉,致本季房地均價較上季上漲。整體而言,本季房地成交價格較上季微幅上漲。
- 5. 新莊區:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,838 件,較上季增加 33 件,增加幅度為 1.83%。其中住宅區房地案件計 1,259 件,均價 32.9 萬元/坪,與上季持平;商業區房地案件計 353 件,均價 45.1 萬元/坪,較上季持平;工業區房地案件計 62 件,均價 26.2 萬元/坪,與上季持平。分析本季因整體區域房價已高,致買方漸趨觀望。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登錄案件計 519 件,較上季增加 129 件,增加幅度為 33.08%。其中住宅區房地案件計 374 件,均價 29.2 萬元/坪,較上季微幅上漲;商業區房地 案件計 30 件,均價 28.8 萬元/坪,與上季持平。分析本區

因房地價格較鄰近地區為低,加上捷運等公共建設持續推動、生活機能日益完善等因素,致房地產市場交易穩定成長。整體而言,本季房地成交價格較上季微幅上漲。

- 7. 五股區:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 543 件,較上季增加 216 件,增加幅度為 66.06%。其中住宅區房地案件計 284 件,均價 24.8 萬元/坪,較上季微幅上漲;商業區房地案件計 86 件,均價 28.5 萬元/坪,較上季微幅下跌。分地案件計 17 件,均價 19.0 萬元/坪,較上季微幅下跌。分析本季住宅區因新成屋買賣交易案件增多,房地價格微幅上漲。商業區房地買賣移轉案件大多位於洲子洋重劃區內,成交單價較高,致均價呈現上漲。工業區房地成交價格呈現正常波動,惟因單價較低,買賣案件數量少,致房地價格微幅下跌。整體而言,本季房地成交價格較上季微幅上漲。
- 8. 林口區:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,098 件,較上 季減少 107 件,減少幅度為 8.88%。其中住宅區房地案件計 603 件,均價 26.9 萬元/坪,較上季微幅上漲;商業區房地 案件計 278 件,均價 27.7 萬元/坪,較上季上漲。分析本 區在人口持續移入及捷運機場線通車預期效益、企業總部 陸續進駐等因素影響,帶動市場成交價格成長。整體而言, 本季房地成交價格較上季微幅上漲。
- 9. 三重區:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為 1,699 件,較上季增加 432 件,增加幅度為 34.10%。其中住宅區房地案件計 929 件,均價 37.7 萬元/坪,與上季持平;商業區房地案件計 119 件,均價 35.7 萬元/坪,與上季持平;工業區房地案件計 89 件,均價 28.3 萬元/坪,與上季持平。本區因捷運新蘆線開通,區位條件良好,生活機能成熟,加上

重陽橋引道側重劃區持續推案,對房地產價格發揮穩定效果。整體而言,本季房地成交價格與上季持平。

- 10. 蘆洲區:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 698 件,較上季減少 47 件,減少幅度為 6. 31%。其中住宅區房地案件計 451件,均價 35.1 萬元/坪,與上季持平;商業區房地案件計 20 件,均價 35.7 萬元/坪,較上季微幅上漲;農業區土地案件計 35 件,均價 30.9 萬元/坪,與上季持平。本區因捷運及臺 64 線快速道路開通,除吸引通勤族入住外,交通條件亦對店面帶來商業效益,加上公三及永安公園多目標活動中心動工,有助於提升區域生活機能。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登錄案件共計 2,222 件,較上季減少 520 件,減少幅度為 18.96%。其中住宅區房地案件共計 1,499 件,均價 41.5 萬元/坪,較上季微幅上漲,住宅區土地案件共計 31 件,均價 12.3 萬元/坪,較上季下跌;工業區房地案件共計 19 件,均價 28.4 萬元/坪,較上季微幅下跌。本區因安坑 1 號道路 1 期工程(安坑交流道至安祥路段)已完工通車,且擁有完善交通路網,以及興建中的捷運環狀線等因素,對地區房市發展有所支撐。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登錄案件共計 97 件,較上季增加 17 件,增加幅度為 21. 25%。其中住宅區房地案件共計 22 件,均價 28.0 萬元/坪,較上季微幅上漲;工業區房地案件共計 13 件,均價 18.9 萬元/坪,較上季下跌。整體而言,本季房地成交價格與上季持平。
- 13. 樹林區:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 643 件,較上季減少17 件,減少幅度 2.58%。住宅區房地案件計 274 件,

均價 25.7 萬元/坪,較上季微幅上漲;商業區房地案件計 62 件,均價 26.6 萬元/坪,與上季持平;工業區房地案件計 46 件,均價 17.6 萬元/坪,與上季持平;農業用地土地案件計 17 件,均價 5.6 萬元/坪,較上季上漲。分析價格波動原因,主因受北大高中之設立及增闢捷運萬大樹林線先導公車之影響;而農業用地則因成交案件多位於區位條件較佳之地區。整體而言,本季房地成交價格較上季微幅上漲。

- 14. 三峽區:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 558 件,較上季減少 86 件,減少幅度為 13.35%。其中住宅區房地案件計 238 件,均價 23.2 萬元/坪,較上季微幅上漲;商業區房地案件計 72 件,均價 25.0 萬元/坪,較上季持平;農業用地土地計 41 件,均價 4,000 元/坪,較上季下跌。分析本季住宅區及商業區因北大聯外道路及三鶯二橋陸續動工,帶動地區房市發展;而農業用地則因本季移轉位於偏遠山區土地案量比例提升,致土地均價呈現下跌。整體而言,本季成交價格較上季微幅上漲。
- 15. 鶯歌區:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 385 件,較上季減少 47 件,減少幅度為 10.88%。其中住宅區房地案件計 143 件,均價 17.1 萬元/坪,較上季微幅上漲,土地案件計 46 件,均價 23.6 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地案件計 19 件,均價 18.6 萬元/坪,較上季持平。分析本季因重 劃區土地地籍整理完竣及與鄰近行政區間之比價效應,房 市穩定發展。整體而言,本季成交價格較上季上漲。
- 16. 汐止區:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,145 件,較上 季減少 156 件,減少幅度為 11.99%。其中住宅區房地案件 計 595 件,均價 29.2 萬元/坪,與上季持平;商業區房地

案件計 48 件,均價 30.0 萬元/坪,較上季下跌;工業區房 地案件計 99 件,均價 22.6 萬元/坪,與上季持平。分析本 季商業區因受交易案例分布之影響,均價較上季下跌。整 體而言,本季房地成交價格與上季持平。

- 17. 淡水區:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 2,621 件,較上季增加 605 件,增加幅度為 30.01%。其中住宅區房地案件計 2,015 件,均價 19.5 萬元/坪,價格較上季下跌;住宅區土地案件計 71 件,均價 25.0 萬元/坪,價格較上季下跌;商業區房地案件計 169 件,均價 27.0 萬元/坪,價格較上季下跌;工業區房地案件本季計 55 件,均價 25.5 萬元/坪,價格較上季上漲。分析住宅區及商業區房地價格下跌之因,主要為交易產品差異所致,住宅區上季較多高單價案件成交,本季成交多為一般住宅,商業區上季多為竹圍地區水岸景觀高單價住宅,本季多集中單價較低之淡海新市鎮。整體而言,本季房地成交價格較上季下跌。
- 18. 三芝區:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 243 件,較上季減少 31 件,減少幅度為 11. 31%。其中住宅區房地案件計 57件,均價 8.1 萬元/坪,價格與上季持平。本季住宅區交 易案件雖有減少情形,但成交均價仍呈持平狀態,並無顯著波動。整體而言,本季房地成交價格持平。
- 19. 八里區:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為 361 件,較上季減少 26 件,減少幅度為 6.72%。其中住宅區房地案件計 144件,均價 23.0 萬元/坪,價格較上季微幅上漲;住宅區土地案件計 22 件,均價 31.0 萬元/坪,價格較上季微幅上漲;農業區土地案件計 79 件,均價 4.0 萬元/坪,價格較上季下跌。分析本季因成交案件多位屬偏遠地區,致使均價下跌。整體而言,本季房地成交價格較上季微幅上漲。

四、臺中市 102 年第 4 季地價動態

撰寫人:臺中市政府地政局范晏晨

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 14,677 件,較上季減少 42件,減少幅度為 0.29%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 7,872件,均價 16.2萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計 1,287件,均價 17.8萬元/坪,較上季上漲;農業用土地買賣實價案件計 409件,均價 5.0萬元/坪,較上季下跌,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。

本市本季因自辦及公辦重劃區、區段徵收區等新興開發地區、高鐵台中站週邊、捷運綠線沿線及 74 號快速道路沿線,受惠區內公共設施完善、民間投資持續挹注及交通便捷等因素之帶動下,房地成交價延續上季呈現穩定成長。整體而言,本季房地成交價格與上季相較呈現微幅上漲。茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下:

- 1. 中 區:本季交易量因無新建案移轉,對外提供查詢之買賣實價案件計 88 件,較上季減少 48 件,減少幅度為 35.29%。至於本季房地交易價格部分,商業區房地買賣實價案件計 80 件,均價 11.0 萬元/坪,較上季上漲,係因火車站周遭用地變更計畫積極推動產生之預期效果,致使平均單價上漲。
- 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 303 件,較上季減少 133 件,減少幅度為 30.50%。至於本季房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 181 件,均價 14.8 萬元/坪,較上季上漲。整體而言,雖然交易減少但因鐵路高架化、台糖區段徵收辦理及 74 號快速道路通車等利多因素,仍然持續影響東區發展地價上漲。

- 3. 西 區:本季因新建住宅大樓完工銷售交易漸減,對外提供查詢之 買賣實價案件計 690 件,較上季減少 67 件,減少幅度為 8.85%。至於本季房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價 案件計 410 件,均價 19.2 萬元/坪,較上季下跌。本區交 易熱絡之區段仍屬公共設施建設完善之區域,如科博館、 草悟道及美術館周遭皆為交易情形較頻繁的區段;整體而 言,本季房地成交數量較上季減少而成交價也較上季下跌。
- 4. 南 區:本季文心南路附近新建住宅大樓完工,交易案件量增加, 對外提供查詢之買賣實價案件計 981 件,較上季增加 127 件,增加幅度為 14.87%。本季房地交易價格部分,住宅區 房地買賣實價案件計 664 件,均價 14.6 萬元/坪,較上季 上漲;整體而言,交易熱絡地區位於文心南路、臺中高工、 中興大學附近,本季房地交易量增加成交價上漲。
- 5. 北 區:本季因新成屋交易案件減少影響,對外提供查詢之買賣實價案件計947件,較上季減少96件,減少幅度為9.20%。至於交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計780件,均價15.6萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計92件,均價16.2萬元/坪,較上季上漲。區內套房、中古屋等物件之交易持續熱絡,綠園道、一中商圈等交易熱區之買氣暢旺不墜;整體而言,本季房地產交易價格較上季上漲。
- 6. 北屯區:本季因新成屋交易熱絡但中古屋交易減少影響,對外提供查詢之買賣實價案件計1,895件,較上季減少70件,減少幅度為3.56%。至於交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計1,513件,均價16.3萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計192件,均價16.4萬元/坪,較上季上漲。區內新成屋及預售屋交易熱絡地點為公共設施完

善、生活機能便利之市地重劃區及區段徵收區;整體而言,本季房地產交易價格較上季上漲。

- 7. 西屯區:本季因預期公告現值調漲,故大批建物移轉案件增加,導致買賣案件量較上季增加,對外提供查詢之買賣實價案件計1,920件,較上季增加129件,增加幅度為7.20%。至於本季房地交易價格部份,住宅區房地買賣實價案件計1,116件,均價19.0萬元/坪,與上季持平;商業區房地買賣實價案件計242件,均價22.0萬元/坪,較上季下跌;農業區土地買賣實價案件數計36件,均價8.4萬元/坪,與上季持平。本區因受秋紅谷廣場及大都會歌劇院等多項公共設施利多加持,再加上新光三越、大遠百、逢甲夜市、臺中中科等商圈發展日益成熟,帶動周圍建案買氣;另十二期重劃區、單元一、單元二、單元八自辦重劃區等具發展地區,價量呈穩定成長狀態,整體而言,本季土地及房地成交價格與上季持平。
- 8. 南屯區:本季因預期公告現值調漲,故大批建物移轉案件增加,導致買賣案件量較上季增加,對外提供查詢之買賣實價案件計1,274件,較上季增加186件,增加幅度為17.10%。至於本季交易價格部份,住宅區房地買賣實價案件計595件,均價19.4萬元/坪,與上季持平;商業區房地買賣實價案件計74件,均價25.3萬元/坪,較上季上漲;工業區土地買賣實價案件數計23件,其中多數為臺中市精密機械科技創新園區內之土地標售案故不予統計;農業區土地買賣實價案件數計29件,均價9.5萬元/坪,與上季持平。本區因擁有廣闊綠地公園及明星學區等公共設施,生活機能完善,故「五期重劃區」、「七期重劃區」、「八期重劃區」、「黎明商圈」向來為民眾投資及自住熱絡之處;此外單元二、

單元三自辦重劃區因緊鄰黎明商圈及七期重劃區,交通便利,前景可期;另知名國際連鎖家居百貨業臺中店於 102 年 9 月開幕,商業活動活絡;整體而言,本季土地及房地成交價格與上季持平。

- 9. 豐原區:本季因中山路、中正路及成功路等處新建案陸續完工銷售影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 693 件,銷售量較上季增加 196 件,增加幅度為 39. 44%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 320 件,均價 15. 5 萬元/坪,較上季上漲,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 42 件,均價 15. 1 萬元/坪,與上季相較上漲,本季成交因零星新建案銷售量增加致價格呈現上漲;工業區土地買賣實價案件計 10 件,均價 14. 1 萬元/坪,較上季上漲;農業用地土地買賣實價案件計 35 件,均價 4. 5 萬元/坪,成交價格呈現持平;整體而言,本季以住宅區及商業區房地為主要交易對象,成交價格較上季上漲。
- 10. 神岡區:本季因神岡國中附近住宅區及北庄路附近新建案陸續移轉交屋,對外提供查詢之買賣實價案件計 268 件,較上季增加 64 件,增加幅度為 31. 37%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 106 件,均價 15. 6 萬元/坪,成交數量及成交均價較上季上漲,主要交易標的分佈於神岡國中附近、及鄰近豐原、潭子區一帶;農業區土地買賣案件計 38 件,均價 5. 2 萬元/坪,成交價格較上季上漲;整體而言,本季房地及土地成交價格均較上季上漲。
- 11. 后里區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 199 件,較上季減少 29 件,減少幅度為 12.72%。至於本季交易價格部分,住宅 區房地買賣實價案件計 34 件,均價 14.8 萬元/坪,較上季

上漲,由於本季有2處新成屋建案辦理移轉登記,致住宅區之成交價格及數量明顯受到拉抬;農業區土地買賣實價案件計15件,均價3.4萬元/坪,成交量減少,成交均價呈現小幅下滑,然而本區使用性質主要以農業使用為主,故農業用地成交價格依舊具有支撐性;整體而言,本季房地及土地成交價格,較上季上漲。

- 12. 東勢區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 220 件,因農保地交易熱潮之影響,較上季增加 28 件,增加幅度為 14.58%。本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 17 件,均價 9.9 萬元/坪,與上季相較呈現持平;住宅區土地買賣案件計 19 件,均價 9.3 萬元/坪,與上季相較呈現持平。農業用地土地買賣案件計 107 件,均價 5,600 元/坪,較上季上漲;整體而言,本季房地成交價格上季相較呈現持平。
- 13. 新社區:本季對外提供查詢之賣賣案件計 99 件,因為山坡地保育區農牧用地交易數量下降,使總交易量小幅減少,較上季略減少 23 件,減少幅度為 18.85%。本季交易價格部分,農業用地土地買賣實價案件計 47 件,均價 2.7 萬元/坪,較上季上漲;另本季山坡地保育區農牧用地買賣實價案件計 16件,均價 5,600 元/坪,較上季上漲,因價格與前述農業用地有所區隔,故另予統計說明;整體而言,本季仍以農業用地土地為主要交易對象,成交價格較上季上漲。
- 14. 石岡區:本季因農業用地交易量明顯增加,對外提供查詢之買賣案件計 55件,較上季增加 22件,增加幅度為 66. 67%。至於本季交易價格部分,住宅區房地交易多屬屋齡五年以下之新成屋,買賣實價案件計 11件,均價 9.0 萬元/坪,較上季上漲;農業用地土地買賣實價案件計 27件,均價 2.6 萬元/坪,較上季上漲;整體而言,本季房地、土地成交價格

及成交量較上季上漲。

- 15. 和平區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 22 件,較上期增加 6 件,增加幅度為 37.5%,主要因田園休閒生活已成為趨勢,導致農牧用地、林業用地交易數量增加,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 19 件,均價 585 元/坪,較上季上漲;整體而言,本季土地成交價格較上季上漲。
- 16. 大雅區:本季因新建大樓交屋影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 367件,較上季增加 12件,增加幅度為 3. 38%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 106 件,均價 14.5 萬元/坪,較上季下跌,原因為透天厝成交量下滑致均價下跌;商業區房地買賣實價案件計 67件,交易平均單價 11.4 萬元/坪,較上季下跌,其原因為上季買賣實例多為商業區之透天厝,成交房地均價較高,本季成交案例大多為商業區之新建大樓,致均價下跌;農業區土地買賣實價案件計 19 件,均價 6. 9 萬元/坪,較上季上漲;整體而言,本區本季房地成交價格較上季漲跌互見。
- 17. 潭子區:本季因主要成交於都市內住宅區,但都市農業用地及非都市農牧用地成交量明顯大幅下降,本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 365 件,較上季減少 27 件,本季減少幅度為 6.88%。至於本季土地及房地交易價格部份,住宅區房地買賣實價案件共計 241 件,其住宅區房地均價 14.4 萬元/坪,與上季持平;整體而言,本季以住宅區房地為主要交易對象,房地成交價格較上季呈現持平。
- 18. 烏日區:本季對外提供件數 699 件,較上季增加 227 件,增加幅度 48. 10%,至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案

件計 520 件,均價 14.9 萬元/坪,較上季微幅下跌;商業區房地買賣實價案件計 13 件,均價 20.0 萬元/坪,上季無買賣案例;農業區房地買賣實價案件計 30 件,均價 5.8 萬元/坪,較上季微幅上漲;整體而言,本季房地產交易量較上季增加,而成交價格下跌。

- 19. 霧峰區:本季對外提供件數 277 件,較上季減少 27 件,減少幅度為 8. 88%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 30 件,均價 12. 7 萬元/坪,較上季下跌;商業區房地買賣價案件計 23 件,均價 14. 5 萬元/坪,與上季持平;整體而言,成交量較上一季為減少,而成交價格持平。
- 20. 大里區:本季對外提供件數 832 件,本區因二棟住宅大樓完工,陸續交屋,致案件數量較上季增加 16 件,增加幅度 1.96%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 399件,均價 13.4 萬元/坪,較上一季下跌,商業區房地買賣實價案件計 168 件,均價 16.1 萬元/坪,較上一季微幅上漲;整體而言,成交量較上一季略為增加,而成交價格呈現漲跌互見情形。
- 21. 清水區:本季因新建案推出較多,成交案件量增加,對外提供查詢之買賣實價案件計 182 件,較上季增加 14 件,增加幅度為8. 33%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 81 件,均價 11. 3 萬元/坪,較上季上漲;農業區土地買賣價案件計 35 件,均價 2. 0 萬元/坪,較上季下跌。農業區價格下跌推測係受所處地價區位、宗地及面臨道路條件不同因素等影響;整體而言,除農業區下跌外,本季成交價格較上季上漲。
- 22. 沙鹿區:本季因新建案推出較少,成交案件量明顯減少,對外提供 查詢之買賣實價案件計 432 件,較上季減少 76 件,減少幅

度為 14.96%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 233 件,均價 14.7 萬元/坪,較上季上漲;商業區土地買賣實價案件計 21 件,均價 9.2 萬元/坪,較上季下跌,價格呈現下跌係因地價區段、面臨道路條件不同等影響;農業區土地買賣實價案件計 11 件,均價 2.1 萬元/坪,與上季比較持平;整體而言,本季成交價格除住宅區外較上季下跌。

- 23. 梧棲區:本季因新建案推出較少,成交案件量明顯減少,對外提供查詢之買賣實價案件計 122 件,較上季減少 76 件,減少幅度為 38. 38%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 62 件,均價 11. 8 萬元/坪,較上季下跌;商業區房地買賣實價案件計 10 件,均價 7. 3 萬元/坪,較上季下跌。商業區下跌研判因受地價區位、臨街條件及商業繁榮程度不同等因素影響所致;整體而言,本季成交價格較上季下跌。
- 24. 大肚區:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 172 件,與上季件數相等。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 39 件,均價 10.2 萬元/坪,較上季微幅下跌;農業區土地買賣實價案件計 22 件,均價 2.5 萬元/坪,與上季持平;住宅區研判係受地價區位、臨街、接近條件等因素不同影響,呈現下跌;整體而言,除住宅區外,本季成交價格與上季持平。
- 25. 龍井區:本季因新建案推出較少,成交案件量明顯減少,對外提供查詢之買賣實價案件計 263件,較上季減少 14件,減少幅度為 5. 05%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 59件,均價 11. 3 萬元/坪,與上季持平;工業區土地買賣實價案件計 11件,均價 5. 9 萬元/坪,較上季上漲,

農業區土地買賣實價案件計 16 件,均價 3.4 萬元/坪,較上季下跌;整體而言,本季成交價格與上季持平。

- 26. 大甲區:本季在學區附近之住宅區憑藉生活機能完善且交通便利,生活品質佳之優勢,帶動買氣,成交案件量明顯增加,對外提供查詢之買賣實例案件計 267件,較上季增加 85件,增加幅度為 46.70%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 71 件,均價 13.4 萬元/坪,較上季下跌;商業區土地買賣實價案件計 12 件,主要為日南地區有新建案成交,均價 20.5 萬元/坪,上季無買賣案例。本季市場交易較上季活絡,雖交易區位和上季略有不同,整體而言,本季成交價格較上季上漲。
- 27. 外埔區:本季因新推建築個案減少影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 112 件,較上季減少 35 件,減少幅度為 23. 80%。至於本季交易價格部分,農業區土地買賣實價案件計 45 件,均價 1. 1 萬元/坪,亦較上季下跌,係因農業用地交易案件仍以非都市土地之農牧用地為大宗,交易價格受區位因素影響價格有不同的呈現;整體而言,本季成交價格較上季下跌。
- 28. 大安區:本季交易型態以都外農業用地為主,對於不動產投資趨於保守謹慎,對外提供查詢之買賣實例案件計 38 件,較上季減少 9 件,減少幅度為 19.15%。至於本季交易價格部分,主要為都外農業用地土地買賣實價案件計 20 件,均價 1.0 萬元/坪,與上季相較呈持平;整體而言,本季成交價格與上季持平。
- 29. 太平區:本季對外提供查詢之買賣案件計 895 件,因受區內集合住 宅交屋量減,提供查詢案件較上季減少 410 件,減少幅度 為 31.42%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價

案件計 453 件,均價 15.8 萬元/坪,較上季上漲;商業區買賣實例案件計 60 件,均價 14.2 萬元/坪,較上季上漲。本區受 74 號快速道路通車及區內土地重劃完成雙重影響,帶動區內不動產成交量價成長;整體而言,本季成交價格呈現上漲情形。

五、臺南市 102 年第 4 季地價動態

撰寫人:臺南市政府地政局李明達

本季因受新建成屋及農業用地買氣熱絡之影響,對外提供查詢之買 賣實價案件計 9, 298 件,較上季增加 831 件,增加幅度為 9. 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 4,354 件,均價 12.0 萬元/坪,較上季下跌,係因成交案件上季較多市區新建成屋,本 季較多郊區新建成屋及中古屋影響,致成交價格較低;住宅區土地買賣 實價案件計 1,042 件,均價 11.0 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件 大多位於安南區安順、安西、新淵段等街廓方整、交通便利、生活機能 較完善之重劃區,致成交價格較高;商業區房地買賣實價案件計 499 件, 均價 13.5 萬元/坪,較上季微幅上漲,係因成交案件大多為新建成屋完 工交屋及位於較高價位地段,致成交價格較高;商業區土地買賣實價案 件計 135 件,均價 24.7 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件多為商業 區臨街地買賣,成交價格較高所致;工業區土地買賣實價案件計83件, 均價 4.5 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件多位於交通便捷、生活 機能佳之安南區和順工業區,致成交價格較高;農業用地買賣實價案件 計 1,330 件,均價 6,551 元/坪,與上季相較呈現持平,係因本季成交 案件部分為住宅區及工業區周邊農地,成交價格較高,部分集中在農、 水路設施較不佳之一般農業區農地或河川區農地,成交價格較低,致本 季成交價格漲跌互見而與上季持平。整體而言,本季不動產成交價格與 上季比較呈現持平。茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下:

- 1. 新營區:本季因投資者增加之影響,致成交量微增,對外提供查詢之 買賣實價案件計 281 件,較上季增加 30 件,增加幅度為 11. 95%。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 190 件,均價 10.6 萬元/坪,較上季上漲,係因成 交案件大多為新建成屋,成交價格較高所致;住宅區土地買 賣實價案件計 47 件,均價 11.5 萬元/坪,較上季上漲,係 因成交案件多為建商投資購地,致成交價格較高;商業區房 地買賣實價案件計 19 件,均價 8.7 萬元/坪,較上季上漲, 係因成交案件多位於較高價位地段,致成交價格較高;商業 區土地買賣實價案件計 8 件,均價 9.5 萬元/坪,較上季上 漲,係因成交案件多為臨街地買賣,致成交價格較高;農業 用地買賣實價案件計 8 件,均價 6,786 元/坪,較上季上 漲,係因成交案件多數為地段較佳之農業用地,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上漲。
- 2. 鹽水區:本季因新建成屋陸續辦理移轉登記,對外提供查詢之買賣實價案件計 110件,較上季增加 21件,增加幅度為 23.60%。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 6.8 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件以新建成屋較多,致成交價格較高;農業用地買賣實價案件計 56件,均價 1,591 元/坪,較上季下跌,係因成交案件大多集中在價格較低的非都市農地之影響。整體而言,本季房地成交價格較上季上漲,農地成交價格較上季下跌。
- 3. 柳營區:本季因新建成屋完工交屋之影響,對外提供查詢之買賣實價 案件計 88 件,較上季增加 22 件,增加幅度為 33.33%。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 10.3 萬元/坪,較上季上漲,係因本季新建成 屋成交較多,致成交價格較高;住宅區土地買賣實價案件計

10件,均價 5.2萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件屬臨 街地較多,致成交價格較高;農業用地買賣實價案件計 37 件,均價 4,274元/坪,較上季上漲,係受本季農地成交大 多集中在價格較高的都市地區影響。整體而言,本季房地、 土地及農地成交價格均較上季上漲。

- 4. 白河區:本季因舊建案已完成登記而新建成屋未臻完工之影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 109 件,較上季減少 6 件,減少幅度為 5. 22%。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 5 件,均價 8. 4 萬元/坪,較上季下跌,係因成交案件多為都市計畫區外圍之中古屋,致成交價格較低;商業區及工業區房地本季無買賣實價案件;住宅區土地買賣實價案件計 4 件,均價 4.1 萬元/坪,較上季下跌,係因成交案件多位於關子嶺特定區及市區外圍,致成交價格較低;農業用地買賣實價案件計 79 件,均價 2,507 元/坪,較上季下跌,係因成交案件大多位於農、水路設施較不佳之一般農業區農地,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下跌。
- 5. 東山區:本季因非都市土地農牧用地成交案件略增之影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 85 件,較上季增加 8 件,增加幅度為 10.39%。至於本季不動產交易價格部分,住宅區房地買賣價案件計 1 件,成交價 6.7 萬元/坪,較上季上漲,係因該案件位於 165 線青葉路旁,致成交價格較高;住宅區土地買賣實價案件計 3 件,均價 7.6 萬元/坪,較上季上漲,係屬寺廟購地擴建之特殊交易影響,致成交價格較高;商業區本季無買賣實價案件;工業區土地買賣實價案件計 1 件,成交價 1.6 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 65 件,均價 1,898 元/坪,較上季下跌,

係因成交案件多屬山坡地保育區內之農地,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。

- 6. 後壁區:本季因農業用地成交較上季熱絡,對外提供查詢之買賣實價 案件計 92 件,較上季增加 15 件,增加幅度為 19. 48%。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 9 件,均價 2. 9 萬元/坪,較上季下跌,係因成交案件大部分 為親屬間交易,成交價格較低影響;商業區及工業區本季無 買賣實價案件;農業用地買賣實價案件計 53 件,均價 2,898 元/坪,較上季下跌,係因成交案件大多為裡地所致。整體 而言,本季土地成交價格較上季下跌。
- 7. 麻豆區:本季因住宅用地市場買氣較熱絡,對外提供查詢之買賣實價案件計 168件,較上季增加 13件,增加幅度為 8.39%。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 98件,均價 8.2 萬元/坪,較上季下跌,係因成交案件大部分為中古屋,有別於上季大部分為新建成屋成交情況所致;農業用地買賣實價案件計 54件,均價 5,416 元/坪,較上季下跌,係因成交案件多以價格較低之非都市農地為主。整體而言,本季房地及土地成交價格均較上季下跌。
- 8. 下營區:本季因上季預定徵收用地協議價購案件皆已完成登記,本季對外提供查詢之買賣實價案件計 72 件,較上季減少 100 件,減少幅度為 58.14%。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 35 件,均價 4.0 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件部分為新建成屋,成交價格較高;農業用地買賣實價案件計 36 件,均價 4,714 元/坪,較上季上漲,係因預期麻豆排水(下營段)工程用地完工後將減少水患,致附近農地之成交價格上漲。整體而言,本季房地及農地成交價格均較上季上漲。

- 9. 六甲區:本季住宅區中古屋成交量較上季微幅增加,對外提供查詢之買賣實價案件計 43 件,較上季增加 2 件,增加幅度為4.88%。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 4.4 萬元/坪,較上季相較呈現持平,係因無新建成屋推出且成交案件多以中古屋自住型為主,致成交價格持平;農業用地買賣實價案件計 18 件,均價 3,322元/坪,較上季下跌,係因成交案件部分為保護區之農地(烏山頭水庫風景特定區),面積範圍極大但成交價格不高。整體而言,本季房地成交價格與上季相較呈現持平,農業用地則較上季下跌。
- 10. 官田區:本季因新建成屋成交熱絡,對外提供查詢之買賣實價案件計 138件,較上季增加 48件,增加幅度為 53. 33%。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 88件,均價 5. 8 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件多為新建成屋,致成交價格較高。農業用地買賣實價案件計 39件,均價 4,007元/坪,較上季微幅下跌,係因成交案件多為裡地,致成交價格較低。整體而言,本季房地成交價格較上季上漲,農業用地則較上季下跌。
- 11. 大內區:本季因南瀛天文教育園區提供更多觀光與休閒產業活動, 帶動當地不動產成交量增加,對外提供查詢之買賣實價案 件計 38 件,較上季增加 11 件,增加幅度為 40.74%。至於 本季不動產交易價格部分,住宅用地買賣實價案件計 6 件, 均價 1.8 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件多屬區位及 臨路條件較優之住宅,致成交價格較高;至於農業用地買 賣實價案件計 32 件,均價 2,232 元/坪,較上季上漲,係 因成交案件多屬位於地形地勢條件較優及成交價格較高之 臨街地影響。整體而言,本季土地成交價格較上季上漲。

- 12. 佳里區:本季因新建成屋陸續完工交屋影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 240 件,較上季增加 57 件,增加幅度為 31. 15%。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 107 件,均價 10. 4 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件主要為新建成屋完工交屋,致成交價格上漲;農業用地買賣實價案件計 40 件,均價 5,847 元/坪,較上季上漲,係因成交案件部分位於區中心近郊,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上漲。
- 13. 西港區:本季受到嘉南農田水利會分割出售臺 19 線兩側工業區畸零建地影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 109 件,較上季增加 31 件,增加幅度為 39. 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 19 件,均價 8. 7 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;農業用地買賣實價案件計 39 件,均價 6, 218 元/坪,較上季上漲,係因成交案件坐落區域與緊鄰之安定、安南區比較相對較低,吸引外地民眾購買,反致成交價格較高。整體而言,本季房地及土地成交價格均較上季上漲。
- 14. 將軍區:本季因區內鄉村部落交易稀少,致整體成交量減少,對外提供查詢之買賣實價案件計 56 件,較上季減少 10 件,減少幅度為 15.15%。至於本季不動產交易價格部分,農業用地買賣實價案件計 35 件,均價 2,860 元/坪,較上季上漲,係因成交案件多為交通便利之臨街地,致成交價格較高。整體而言,本季土地成交價格較上季上漲。
- 15. 北門區:本季受到農業用地買氣持續熱絡影響,對外提供查詢之買 賣實價案件計 20 件,較上季增加 6 件,增加幅度為 42. 85%。 至於本季不動產交易價格部分,農業用地買賣實價案件計 8

件,均價 2,417 元/坪,較上季上漲,係因成交案件集中在臺 17 省道兩側,區位較佳,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。

- 16. 七股區:本季因農業用地及建築用地買氣持續熱絡,交易量增加,對外提供查詢之買賣實價案件計 60 件,較上季增加7件,增加幅度為 13.20%。至於本季不動產交易價格部分,建築用地買賣實價案件計 17 件,均價 1.6 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件多位於交通較便利之部落,致成交價格較高;農業用地買賣實價案件計 44 件,均價 3,350 元/坪,與上季相較呈現持平,係因上季漲幅已大,本季買方觀望,致成交價格持平。整體而言,本季建築用地成交價格較上季上漲,農業用地與上季相較呈現持平。
- 17. 學甲區:本季因區內已完工之新建成屋持續銷售影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 80 件,較上季增加 17 件,增加幅度為 26. 98%。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 10 件,均價 7. 3 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件以臨路及新建成屋居多,致成交價格較高;農業用地買賣實價案件計 34 件,均價 1,806 元/坪,較上季下跌,係因成交案件部份為河川區之農業用地,致成交價格較低。整體而言,本季房地及農業用地成交價格與上季相較呈現持平。
- 18. 新化區:本季因農業用地成交量增加,對外提供查詢之買賣實價案件計 148件,較上季增加 24件,增加幅度為 19. 35%。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 11.6 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件多以透天並可作為店舖使用之住宅為主,致成交價格較高;住宅區土地買賣實價案件計 7件,均價 9.2 萬元/坪,較上季

微幅下跌,係因成交案件多位於巷道狹窄之老舊社區或有限制開發之土地,致成交價格較低;農業用地買賣實價案件計 69 件,均價 1.4 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件部分為臨街地,致成交價格較高。整體而言,本季除住宅區土地下跌外,房地及農業用地成交價格均較上季上漲。

- 19. 善化區:本季因新建成屋交易熱絡,對外提供查詢之買賣實價案件計 472 件,較上季增加 123 件,增加幅度為 35. 24%。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 328 件,均價 11.7 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件以新建成屋成交為主,致成交價格較高;農業用地買賣實價案件計 56 件,均價 1.0 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件大多位處臺南科學園區周邊,致成交價格較高。整體而言,本季房地及農業用地成交價格均較上季上漲。
- 20. 新市區:本季因新和社內區段徵收案開發完成,住宅區土地成交量增加,對外提供查詢之買賣實價案件計 175 件,較上季增加 20 件,增加幅度為 12.90%。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 38 件,均價 8.8 萬元/坪,較上季下跌,係因價格較低之中古屋成交案件增加影響;農業用地買賣實價案件計 35 件,均價 1.0 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件部分鄰近安南區臺灣歷史博物館附近已開發地區,成交價格較高。整體而言,本季房地成交價格較上季下跌,農業用地成交價格較上季微幅上漲。
- 21. 安定區:本季因農地價格居高不下,買方觀望致成交量減少,對外提供查詢之買賣實價案件計 131 件,較上季減少 31 件,減少幅度為 19.14%。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 35 件,均價 8.9 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件主要以新建成屋成交為主,致成交價格

較高;住宅區土地買賣實價案件計 31 件,均價 4.1 萬元/坪,較上季下跌,係因餘屋尚未出清,建商暫緩購地推案,且案件多位處鄉村區,致成交價格較低;農業用地買賣實價案件計 55 件,均價 1.7 萬元/坪,與上季相較呈現持平,係因鄰近安南區及國道 8 號附近農地上季成交價格已高,本季買方觀望,致成交價格持平。整體而言,本季房地成交價格較上季上漲,住宅區土地成交價格較上季下跌、農業用地成交價格與上季相較呈現持平。

- 22. 山上區:本季因協議價購案件相對減少,對外提供查詢之買賣實價案件計 25 件,較上季減少 2 件,減少幅度為 7. 41%。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 6 件,均價 2. 9 萬元/坪,較上季下跌,係因成交案件部分為持分移轉或位處裡地影響,致成交價格較低;農業用地買賣價案件計 15 件,均價 2, 852 元/坪,較上季下跌,係因成交案件部分位處交通不便地區,致成交價格較低。整體而言,本季土地成交價格均較上季下跌。
- 23. 左鎮區:本季因農業用地買氣稍微熱絡,致成交量增,對外提供查詢之買賣實價案件 27 件,較上季增加 11 件,增加幅度為 33. 33%。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 1 件,成交價 6. 0 萬元/坪,上季則無此類成交案件;農業用地買賣實價案件計 26 件,均價 1,252 元/坪,較上季下跌,係因成交案件多位於交通不便山區,成交價格較低。整體而言,本季農業用地成交價格較上季下跌。
- 24. 仁德區:本季因崙中段、德崙段等社區集合型住宅及崁腳北段之工商綜合廠房倉庫等新建成屋均已出清,致成交量減少,對外提供查詢之買賣實價案件計370件,較上季減少104件,減少幅度為21.94%。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 162 件,均價 11.8 萬元/坪,較上季下跌,係因本季成交案件大部分為中古屋,相較上季成交案件多為價格較高之新建成屋所致;住宅區土地買賣實價案件計 67 件,均價 7.4 萬元/坪,較上季上漲,係因新建成屋出售情況良好,帶動鄰近成交價格上漲所致;商業區房地買賣實價案件計 7 件,均價 11.1 萬元/坪,較上季下跌,係因成交案件多為價格較低之中古屋買賣,致成交價格較低;農地買賣實價案件計 29 件,均價 2.5 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件多為住宅區及工業區周邊之農地,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。

- 25. 歸仁區:本季因新建成屋多數已出清之影響,成交量減少,對外提供查詢之買賣實價案件計 273 件,較上季減少 75 件,減少幅度為 21.55%。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 79 件,均價 12.4 萬元/坪,較上季上漲,係因新建成屋價格上漲,帶動中古屋成交價格上漲所致;住宅區土地買賣實價案件計 46 件,均價 9.1 萬元/坪,較上季微幅下跌,係因成交案件多為歸仁市區外圍買賣,成交價格較低;農業用地買賣實價案件計 68 件,均價 1.4 萬元/坪,較上季明顯上漲,係因本季重劃農地成交案件較一般農業區多,且鄰近永康大灣媽祖廟之重劃農地成交價格明顯上漲所致。整體而言,本季房地及土地成交價格皆較上季上漲。
- 26. 關廟區:本季因無協議價購案件之影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 135件,較上季減少 54件,減少幅度為 28.57%。至於本季不動產交易價格部分,住宅區土地買賣實價案件為 35件,均價 5.4萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件集中

在市區,成交價格較高所致;農業用地買賣實價案件計 51件,均價7,054元/坪,較上季上漲,係因成交案件大多鄰近歸仁區,受到歸仁區農地成交價格上漲帶動所致。故整體而言,本季土地成交價格較上季上漲。

- 27. 龍崎區:本季不動產市場買氣與上季相當,成交量差異不大,對外提供查詢之買賣實價案件計27件,較上季減少1件,減少幅度為3.57%。至於本季不動產交易價格部分,以農地買賣為主,農業用地買賣實價案件計23件,均價1,154元/坪,與上季比較呈現持平,係因買氣持平,且供給量與需求量與上季相當,使市場價格波動不大所致。整體而言,本季土地成交價格與上季相較呈現持平。
- 28. 玉井區:本季因農地成交量增加影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 54件,較上季增加 2件,增加幅度為 3.85%。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件,均價 3.6 萬元/坪,住宅區土地買賣實價案件計 5件,均價 2.4 萬元/坪,較上季微幅下跌,係因外來投資客減少,住宅需求降低所致;農地買賣實價案件計 46件,均價 3,040元/坪,較上季下跌,係因成交案件大多位於非都市土地,致成交價格較低。整體而言,本季不動產成交價格均較上季下跌。
- 29. 楠西區:本季因農地買賣成交趨緩,對外提供查詢之買賣實價案件計 37件,較上季減少 10件,減少幅度為 21.27%。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 7件,均價 4.2 萬元/坪,與上季相較呈現持平,係因成交案件均以自住為主,且本區位屬偏遠,久無新建成屋推出,市場行情波動不大;住宅區土地買賣實價案件計 9件,均價 1.4 萬元/坪,較上季下跌,係因成交案件部分為形狀不整零碎

土地,利用度低,致成交價格較低。農業用地買賣實價案件計 21 件,均價 2,164 元/坪,較上季下跌,係因上季部分農地位於龜丹溫泉景觀開發區,成交價格較高,而本季多為一般的農業用地,成交價格較低所致。整體而言,本季房地及土地成交價格皆較上季下跌。

- 30. 南化區:本季因農業用地買氣較上季熱絡,對外提供查詢之買賣實價案件計 12 件,較上季增加 6 件,增加幅度為 100.00%。至於本季不動產交易價格部分,無房地成交案件;農業用地買賣實價案件計 12 件,均價 1,414 元/坪,較上季上漲,係因外來投資帶動成交價格提高。整體而言,本季土地成交價格較上季上漲。
- 31. 永康區:本季因住宅區房地交易稍微熱絡,對外提供查詢之買賣實 價案件計 1.255 件,較上季增加 25 件,增加幅度為 2.03%。 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 855 <mark>件,均價 11.5 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案</mark> 件以新建成屋交易居多,致成交價格較高;住宅區土地買 賣實價案件計 161 件,均價 12.1 萬元/坪,較上季下跌, 係因成交案件受親友買賣或其他特殊交易(急買急賣)較 多影響;商業區房地買賣實價案件計 28 件,均價 9.8 萬元 /坪,較上季下跌,係因成交案件位於較低價位之區段影 響;商業區土地買賣實價案件計53件,均價13.3萬元/坪, 較上季下跌,係因成交案件有特殊交易(債務抵償)及親 友買賣較多之影響,致成交價格較低;農業用地買賣實價 案件計 25 件,均價 3.8 萬元/坪,較上季上漲,係因成交 案件仍受鹽行國中區段徵收開發之影響,帶動鄰近地區農 地價格上漲。整體而言,本季房地及土地成交價格皆較上 季下跌,僅農業用地成交價格上漲。

32. 安南區:本季因新建成屋買氣熱絡之影響,致成交量增加,對外提供查詢之買賣實價案件計 837 件,較上季增加 60 件,增加幅度為 7. 70%。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 593 件,均價 13.0 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 131 件,均價 7. 2 萬元/坪,較上季微幅上漲,係因成交案件大多位於安順、安西、新淵段等生活機能較完善之重劃區,致成交價格較高;工業區土地買賣實價案件計 11 件,均價 5. 6 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件多位於交通便捷、生活機能佳之和順工業區,致成交價格較高;農業區土地買賣實價案件計 88 件,均價 1. 6 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。整體而言,本季土地成交價格較上季上漲;房地成交價格與上季比較呈現持平。

33. 安平區:本季因商業區土地及住宅大樓成交情形皆較上季減少,對外提供查詢之買賣實價案件計 415 件,較上季減少 50 件,減少幅度為 10.08%。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 57 件,均價 20.7 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件區位較優,成交價格較高所致;商業區土地買賣實價案件計 8 件,均價 23.8 萬元/坪,較上季上漲,係因素地日益減少且地主惜售,致成交價格上漲;住宅區房地買賣實價案件計 276 件,均價 11.4 萬元/坪,較上季微幅下跌,係因成交案件以中古屋為主,致成交價格較低;商業區房地買賣實價案件計 77 件,均價 10.5 萬元/坪,較上季下跌,係因上季成交案件為新建大樓,成交價格較高,本季成交案件大多屬舊大樓,致成交價格下跌;整體而言,本季房地成交價格較上季微幅下跌,土地成交

價格較上季上漲。

- 34. 中西區:本季因新建成屋成交量較上季減少,對外提供查詢之買賣實價案件計 396 件,較上季減少 101 件,減少幅度為 20. 32 %。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 175 件,均價 13. 6 萬元/坪,較上季下跌,係因成交案件中價格較高之新建成屋減少,價格較低之中古屋增加影響;住宅區土地買賣實價案件計 33 件,均價 25. 4 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件區位較優,成交價格較高所致;商業區房地買賣實價案件計 132 件,均價 15. 0 萬元/坪,與上季比較呈現持平,係因成交案件維持以中古屋為主,其成交價格並無大幅波動所致;商業區土地買賣實價案件計 22 件,均價 57. 3 萬元/坪,較上季大幅上漲,係因成交案件有數筆大面積且位處菁華地段影響,致成交價格較高。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,對外提供查詢之買賣實價案件計 468 件,較上季減少 60 件,減少幅度為 11. 36%。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 282件,均價 13. 4 萬元/坪,與上季相較呈現持平,係因區內供需相對穩定,成交價格波動不大;住宅區土地買賣實價案件計 36 件,均價 21. 0 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件有多筆特殊土地交易情形,如有未登記建物、畸零地或有合併使用之交易等影響;商業區房地買賣實價案件計 67 件,均價 12. 0 萬元/坪,與上季相較呈現持平;係因成交案件區位及類型皆與上季相當;商業區土地買賣實價案件計 5 件,均價 7. 6 萬元/坪,較上季下跌,係因成交案件為既成巷道所致。整體而言,本季房地及土地成交價格與

上季相較呈現持平。

- 36. 東 區:本季因預期 103 年公告土地現值將大幅調漲之影響,致成交量增加,對外提供查詢之買賣實價案件計 915 件,較上季增加 152 件,增加幅度為 19.92%。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 66 件,均價 21.0萬元/坪,房地買賣實價案件計 645 件,均價 15.9萬元/坪,均較上季上漲,係因成交案件區位較優,致成交價格較高;商業區土地買賣實價案件計 2 件,均價 26.1 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件為商業區臨街地,致成交價格較高;房地買賣實價案件計 118 件,均價 15.2 萬元/坪,較上季上漲,係因屬新建成屋完工交屋,致成交價格較高。整體而言,本季土地及房地成交價格均較上季上漲。
- 區:本季因新建成屋買氣較上季低迷,對外提供查詢之買賣實 37. 南 價案件計 479 件,較上季減少 12 件,減少幅度為 2.44%。 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 307件,均價 12.8 萬元/坪,較上季上漲,係因成交案 件多屬臨街及自辦重劃區之透天新建成屋,致成交價格較 高。住宅區土地買賣實價案件計 118 件,均價 13.4 萬元/ 坪,較上季上漲,係因成交案件多屬重劃區土地交易,街 廓方整,交通便利,致成交價格較高;商業區房地買賣實 價案件計 4 件,均價 12.8 萬元/坪,較上季下跌,係因成 交案件皆為老舊中古屋,致成交價格較低;商業區土地買 賣實價案件計 2 件,均價 12.1 萬元/坪,較上季下跌,係 因成交案件區位較偏遠,商業活動較不熱絡,致成交價格 較低;農業區土地買賣實價案件計 21 件,均價 2.3 萬元/ 坪,較上季上漲,係因受到臺 86 線全線開通影響,沿線周 邊農地買氣較上季熱絡,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微幅上漲。

六、宜蘭縣 102 年第 4 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 2,902 件,較上季增加 393 件,增加幅度為 15.66%。住宅區房地買賣實價案件計 1,026 件,建坪均價 15.4 萬元/坪,土地買賣實價案件計 151 件,地坪均價 14.8 萬元/坪,地價較上季小漲;商業區房地買賣實價案件計 127 件,建坪均價 16.1 萬元/坪,土地買賣實價案件計 13 件,地坪均價 31.4 萬元/坪,地價較上季上揚;工業區房地買賣實價案件計 5 件,建坪均價 16.7 萬元/坪,土地買賣實價案件計 12 件,地坪均價 3.7 萬元/坪,較上季上漲;非都市地區買賣價案件計 1,295 件,其中農地案件 609 件,地坪均價 1 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 451 件,建坪均價 10.7 萬元/坪,建築用地之土地案件 129 件,地坪均價 3.3 萬元/坪,較上季小漲。整體而言,本縣居住環境優,不論中古屋或新建案,皆獲自住者與置產者青睐,房地產市場交易熱絡,本季除南澳鄉因屬原民鄉,交易多為鄉內居民、親屬關係人或抵償債務之買賣,地價略有下跌外,其餘鄉鎮土地、房地成交價格呈穩健成長態勢。

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 607 件,較上季增加78 件,增加幅度為 14.7%。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 372 件,建坪均價 16 萬元/坪,土地買賣實價案件計 40 件,地坪均價 15.1 萬元/坪,較上季微幅上漲;商業區房地買賣實價案件計 59 件,建坪均價 11.6 萬元/坪,土地買賣實價案件計 5 件,地坪

均價 25.4 萬元/坪,較上季微幅上漲;工業區土地買賣實價案件計1件,地坪成交價為7.4 萬元/坪,較上季微幅上漲;非都市地區買賣實價案件計53件,其中農地案件20件,地坪均價1.9 萬元/坪,建築用地之房地案件27件,建坪均價11.5 萬元/坪,建築用地之土地案件6件,地坪均價8.1 萬元/坪。整體而言,在房地產市場環境持續看好及新建案的帶動下,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 100 件,較上季減少 2 件,減少幅度為 1.96%。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 33 件,建坪均價 13.4 萬元/坪,土地買賣實價案件計 19 件,地坪均價 14.2 萬元/坪;非都市地區買賣實價案件計 29 件,其中農地案件 16 件,地坪均價 1.2 萬元/坪;建築用地之房地案件 7 件,建坪均價 9.7 萬元/坪,建築用地之土地案件 6 件,地坪均價 5.3 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 418 件,較上季減少 63 件,減少幅度為 13%。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,建坪均價 23 萬元/坪,土地買賣實價案件計 18 件,地坪均價 29 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計 16 件,建坪均價 25.5 萬元/坪,較上季下跌;非都市地區買賣實價案件計 152 件,其中農地案件 83 件,地坪均價 1.3 萬元/坪,建築用地之房地案件 44 件,建坪均價 11.3 萬元/坪,建築用地之土地案件 10 件,地坪均價 2.3 萬元/坪。整體而言,本鄉觀光發展條件良好,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案件計 140 件,較上季增加 10 件,增加幅度為 7. 1%。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 24 件,建坪均價 11. 8 萬元/坪,土地買賣實價案件計 3 件,地坪均價 10. 5 萬元/坪;商業區土地及房地均無買賣實價案件;非都市地區買賣實價案件計 111 件,其中農地案件 39 件,地坪均價 1.1 萬元/坪,建築用地之房地案件 40 件,建坪均價 10. 7 萬元/坪,建築用地之土地案件 10 件,地坪均價 3. 4 萬元/坪。整體而言,本季土地、房地成交價格較上季略為上揚。
- 5. 壯圍鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 149 件,較上季增加 32 件,增加幅度為 27.35%。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 5 件,建坪均價 8.9 萬元/坪;非都市地區買賣實價案件計 126 件,其中農地案件 73 件,地坪均價 8,357 元/坪,建築用地之房地案件計 41 件,建坪均價 7.9 萬元/坪,建築用地之土地案件計 5 件,地坪均價 2.6 萬元/坪。整體而言,本鄉都市內地區腹地狹小,發展有限,本季土地、房地成交價格持平。
- 6. 羅東鎮:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 326 件,較上季增加 18 件,增加幅度為 5.84%。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 172 件,建坪均價 13.9 萬元/坪,土地買賣實價案件計 20 件,地坪均價 19.8 萬元/坪;商業區房地買賣實價案件計 46 件,建坪均價 21.6 萬元/坪,土地買賣實價案件計 3 件,地坪均價 26 萬元/坪;工業區房地買賣實價案件計 1 件,建坪成交價 23.1 萬元/坪,土地買賣實價案件計 1 件,建坪成交價 20.8 萬元/坪;非都市地區買賣實價案件計 68 件,其中農地案件 11 件,

地坪均價 2.1 萬元/坪,建築用地之房地案件 45 件,建坪均價 15.3 萬元/坪,建築用地之土地案件 2 件,地坪均價 7.4 萬元/坪。羅東後火車站正辦理市地重劃工程,因受公共建設興建等利多因素,相對帶動光榮路周邊房地產市場交易行情。整體而言,本季土地、房地成交價格較上季微幅上漲。

- 7. 五結鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 440 件,較上季增加 136 件,增加幅度為 44.74%,本季案件增加之原因為新建 住宅大樓建案登錄約 130 件所致。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 178 件,建坪均 價 15. 7 萬元/坪, 土地買賣實價案件計 20 件, 地坪均價 12. 2 萬元/坪;商業區房地買賣實價案件計 1 件,建坪成交價 19.4 萬元/坪, 土地買賣實價案件計 3 件, 地坪均價 18 萬 元/坪;工業區房地買賣實價案件計3件,建坪均價16.3萬元/坪,土地買賣實價案件計 4 件,地坪均價 5.5 萬元/ 坪;農業區土地買賣實價案件計24件,地坪均價2.4萬元 /坪;非都市地區買賣實價案件計 203 件,其中農地案件 58 件,地坪均價 1.0 萬元/坪,建築用地之房地案件 98 件, 建坪均價 8.7 萬元/坪,建築用地之土地案件 39 件,地坪 均價 3.2 萬元/坪。整體而言,本鄉本季新建案陸續推出, 不動產市場交易熱絡,行情持續看好,成交價格較上季呈 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 307 件,較上季增加 41 件,增加幅度為 15.41%。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 45 件,建坪均價 12.1 萬元/坪,土地買賣實價案件計 12 件,地坪均價 6.1 萬元/坪;商業區房地買賣實價案件計 2 件,建坪均價 21.3

萬元/坪,土地買賣實價案件計1件,地坪成交價8.5萬元/坪;工業區土地買賣實價案件計3件,地坪均價2.7萬元/坪;農業區土地買賣實價案件計5件,地坪均價2.6萬元/坪;非都市地區買賣實價案件計228件,其中農地案件96件,地坪均價1萬元/坪,建築用地之房地案件87件,建坪均價11.8萬元/坪,建築用地之土地案件23件,地坪均價5.4萬元/坪。整體而言,本季本鄉不動產交易,以鄰近羅東市區周邊為交易熱區,交易價格呈微幅上揚態勢。

9. 蘇澳鎮:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 103 件,較上季增加 27 件,增加幅度為 35.53%,因本季頂寮與猴猴地區非都市 土地移轉略多。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 39 件,建坪均價 8.6 萬元/坪,土 地買賣實價案件計 18 件,地坪均價 5.1 萬元/坪;商業區房地買賣實價案件計 3件,建坪均價 5.6 萬元/坪;土地買賣實價案件計 1 件,地坪成交價為 17.8 萬元/坪;工業區房地買賣實價案件計 1 件,建坪成交價 13.2 萬元/坪,土 地買賣實價案件計 3 件,地坪均價 3.2 萬元/坪;農業區土 地買賣案件計 4 件,地坪均價 1.7 萬元/坪;農業區土地買賣案件計 29 件,其中農地案件計 5 件,地坪均價 4,000 元/坪,建築用地之房地案件 7 件,建坪均價 5.0 萬元/坪,建築用地之土地案件 14 件,地坪均價 2.6 萬元/坪。整體而言,本鎮馬賽地區買賣成交案例較多,本季土地、房地成交價格較上季平緩。

10. 三星鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 279 件,較上季增加 101 件,增加幅度為 56.74%,增加原因為縣政府出售大批 劃餘地致交易量增加。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 6 件,建坪均價 9 萬元/坪;農 業區土地買賣案件計 4 件,地坪均價 1. 4 萬元/坪;非都市地區買賣實價案件計 269 件,其中農地案件 179 件,地坪均價 8,000 元/坪,建築用地之房地案件 55 件,建坪均價 11. 1 萬元/坪,建築用地之土地案件 13 件,地坪均價 2. 9 萬元/坪。整體而言,本季土地、房地成交價格較上季微幅上揚。

- 11. 南澳鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 13 件,較上季增加 4件,增加幅度為 44. 44%。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 1 件,建坪成交價 7,800元/坪,土地買賣實價案件計 1 件,地坪成交價 8,600元/坪;非都市地區農地買賣實價案件計 10 件,地坪均價 562元/坪。整體而言,本季土地、房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 20 件,較上季增加 11 件,增加幅度為 122. 22%。本鄉均屬都市計畫外土地,交易價格部分,其中農地案件 19 件,地坪均價 534 元/坪,建築用地之土地案件 1 件,地坪成交價 1,000 元/坪。整體而言,本季土地、房地交價格較上季呈現上漲。

七、桃園縣 102 年第 4 季地價動態

撰寫人: 桃園縣政府地政局黃勃舜

本季本縣對外提供查詢之買賣案件計 14,599 件,較上季減少 1,296件,減少幅度為 8.15%。至於本季房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 7,655 件,均價 15.8 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計 645 件,均價 17.7 萬元/坪;較上季上漲;工業區房地買賣價案件計 266 件,均價 10.5 萬元/坪,較上季上漲;農業區土地買賣價案件計 1,276 件,均價 4.7 萬元/坪,較上季下跌。分析本縣因

受國道1號五楊高架道路通車及興建機場捷運、桃園航空城開發計畫等重大建設陸續推動,致本季除農業用地外,房地價格呈現上漲情形。整體而言,本縣本季不動產成交量雖較上季下跌,惟交易價格因受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,仍較上季上漲。茲將本縣各鄉(鎮、市)不動產成交動態略述如下:

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計 2,476 件,較上季增加 280 件,增加幅度為 12.75%。至於房地交易價格部分,住宅區房地買賣實例計 1,635 件,均價 19.8 萬元/坪,較上季上漲,主要係因本季交易多集中於中正藝文園區及其周圍等高價區位所致;商業區房地買賣實例計 260 件,均價 22.3 萬元/坪,較上季上漲;工業區房地買賣實例計 104件,均價 15.9 萬元/坪,較上季下跌;農業區土地買賣實例計 53 件,均價 8.1 萬元/坪,較上季下跌,主要係因本季交易實例區位與上季不同所致。整體而言,本季土地/房地成交價格較上季上漲。
- 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登錄案件計有495件,較上季增加86件,增加幅度為21.03%,住宅區房地買賣價案件計123件,均價12.4萬元/坪,較上季上漲。工業區土地買賣實價案件計4件,均價5.0萬元/坪,較上期上漲;農業區土地買賣實價案件計104件,均價2.3萬元/坪,與上期相當。本鎮的特色兼具人文、觀光、休閒生活圈,惟交易熱絡範圍仍以埔頂重劃區為主,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,本鎮本季土地/房地成交價格較上季上漲。
- 3. 中壢市:本市本季受臺鐵捷運高架化及桃園機場捷運延伸線等公共 建設影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 2,657 件,較

上季減少 831 件,減少幅度為 23.82%。土地/房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 2,078 件,均價 16 萬元/坪,較上季下跌;商業區房地買賣實價案件計 142 件,均價 19.0 萬元/坪,與上季相當;工業區房地買賣實價案件計 46 件,均價 12.0 萬元/坪,較上季下跌;農業區買賣實價案件計 265 件,均價 9.3 萬元/坪,較上季下跌。本市房地熱絡地區多集中於市區、過嶺地區、龍崗地區及高鐵特區;商業區房地交易主要集中於市中心地區,交易價格具相對支撐,其餘地區房地交易情形,因受交易量下跌致本季土地/房地成交價格較上季呈現下跌趨勢。

- 4. 楊梅市:本季對外提供查詢之買賣實例案件計 1,283 件,較上季 46 件,減少幅度為 3.46%。至於本季房地交易價格部分,住宅 區房地買賣實價案件計 479 件,均價 15.8 萬元/坪,較上 季上漲;商業區土地買賣實價案件計 13 件,均價 18.9 萬 元/坪,較上季上漲;工業區土地買賣實價案件計 10 件, 均價 8.5 萬元/坪,較上季下跌,主要係因本季交易實例區 位與上季不同所致;農業區均價 3.5 萬元/坪,較上季上漲。 由於楊梅火車站前後站已開通及東西向快速道路等交通優 勢影響,整體而言,本季不動產成交價格較上季上漲。
- 5. 蘆竹鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,472 件,較上季減少 219 件,減少幅度為 12.95%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 842 件,均價 20.3 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計 38 件,均價 19.3 萬元/坪,較上季上漲;工業用地土地買賣實價案件計 28 件,均價 9.8 萬元/坪,較上季下跌;農業用地土地買賣實價案件計 70 件,均價 9.2 萬元/坪,較上季持平。本鄉因受航空城重大建設陸續規劃進行及預期機場捷運藍、綠線

開發等正向效益,吸引高資產族群置產及投資性需求。整 體而言,本季房地成交價格較上季上漲,農業用地價格持 平。

- 6. 大園鄉:本季因航空城規劃進行開發建設影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 925 件,較上季減少 107 件,減少幅度為10.37%。至於本季房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 283 件,均價 19.5 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計 4 件,均價 16.0 萬元/坪,與上季上漲;農業用地土地買賣實價案件計 31 件,均價 8.0 萬元/坪,較上季持平。政府於本轄區投入航空城重大建設、邊際效益及預期機場捷運藍、綠線開發等正向效益,發展前景佳致整體開發地區土地所有權人惜售。整體而言,本季房地產價格未受交易量減少之影響,農業用地價格持平。
- 7. 龜山鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 753件,較上季減少 130件,減少幅度為 14.72%。至於房地交易價格部分,住 宅區房地買賣實例計 348件,均價 18.0 萬元/坪,與上季 相當;商業區房地買賣實例計 76件,多集中於長庚商圈附近,均價 26.1 萬元/坪較上季下跌,主要係因本季交易實 例區位與上季不同所致;工業區房地買賣實例計 7件,均價 13.1 萬元/坪,較上季上漲。農業區土地買賣實例計 23件,均價 3.5 萬元/坪,與上季相當。整體而言,本區本季 房地成交數量減少,成交均價下跌。
- 8. 八德市:本季對外提供查詢之不動產買賣實價案件計 1,431 件,較上季增加 261 件,增加幅度為 22.31%。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 1,038 件,均價 16 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計 38 件,均價 16.9 萬元/坪,較上季上漲;工業區房地買賣

實價案件計 13 件,均價 11.5 萬元/坪,較上季下跌;農業區土地買賣實價案件計 81 件,均價 3.5 萬元/坪,較上季下跌。本季因有數個新建案完成交屋與實價登錄申報,無論規模與價格皆高於目前市場水準,且交易量整批且集中申報,因此拉高了本季之平均房價,另在桃園捷運、臺鐵高架化及廣豐工商綜合區動工等相關利多因素持續影響下,本市的精華地區例如本市擴大都市計畫、廣豐工商綜合區周邊等地區,房價穩定上漲,並帶動本市其他地區房地產行情上漲,因此本市土地/房地成交價格較上季上漲。

- 9. 龍潭鄉:本季對外提供查詢買賣實價案件計有815件,較上季增81件,增加幅度為11.04%,住宅區房地買賣價案件計104件,均價12.7萬元/坪,較上季上漲。農業區土地買賣實價案件計230件,均價3.0萬元/坪,較上季下跌,主要係因本季交易實例區位與上季不同所致。依成交區域而言,主要交易集中於龍潭都市計畫及石門都市計畫內。整體而言,本鄉本季土地/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 1,158 件,較上季減少 266 件,減少幅度為 18.68%,至於本季房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 566 件,均價 14.9 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計 59 件,均價 19.6 萬元/坪,較上季下跌;工業區房地買賣實價案件計 12 件,均價 14.3 元/坪,較上季上漲;農業區買賣實價案件計 65 件,均價 6.3 萬元/坪,較上季上漲。整體而言,本季不動產交易價格除商業區下跌外,其餘地區較上季上漲。
- 11. 新屋鄉:本季對外提供查詢之買賣實例案件計 508 件,較上季減少 243 件,減少幅度為 32. 35%。至於本季房地交易價格部分,

住宅區房地買賣實價案件計 93 件,均價 15.2 萬元/坪,較上季上漲;商業區土地買賣實價案件計 2 件,均價 18.5 萬元/坪;農業區均價 3.0 萬元/坪,較上季上漲,主要係受到航空城開發效應影響所致;整體而言,本季不動產成交價格較上季上漲。

- 12. 觀音鄉:本季受毗鄰航空城開發影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 600 件,較上季減少 174 件,減少幅度為 22. 48%。住宅區房地買賣實價案件計 66 件,均價 8.5 萬元/坪,較上季下跌;商業區房地買賣實價案件計 11 件,均價 9.1 萬元/坪,較上季下跌;工業區房地買賣實價案件計 41 件,均價7.6 萬元/坪,較上季上漲;農業用地買賣實價案件計 310件,均價3.3 萬元/坪,較上季下跌。整體而言,成交地區房地以鄰近航空城周邊農地為主,本季土地/房地成交價格較上季呈現下跌趨勢。
- 13. 復興鄉:本季對外提供查詢買賣實價案件計有 26 件,較上季增加 12 件,增加幅度為 85. 71%。農牧用地案件計 9 件,均價 2,100 元/坪,較上季上漲。本鄉因地形地勢之關係,平坦完整之宗地不多,加上法律管制、土地利用效能受限,成交量少。整體觀之,本鄉本季土地成交價格較上季上漲。

八、新竹縣 102 年第 4 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 4,044 件,較上季減少 206 件,減少幅度為 4.85%。至於本季交易價格部分,住宅區土地買賣均價 29.4 萬元/坪,較上季上漲;住宅區房地買賣均價 16.9 萬元/坪,較上 季上漲;商業區土地買賣均價 24.9 萬元/坪,較上季下跌;商業區房地 買賣均價 17.8 萬元/坪,較上季下跌。整體而言,本縣住宅區因區段徵 收、市地重劃及農村社區等規劃案越趨成熟,搭配交通建設、公共設施完善,致本季土地/房地成交均價呈現上漲;商業區因本縣商業活動不明顯及無重大商業開發,且人潮聚集程度不足,致本季土地/房地成交均價呈現下跌趨勢。綜上所述,本季以住宅區為交易大宗,是以,本季交易均價較上季上漲,茲簡述本縣各鄉(鎮、市)地價變動情形如下:

- 1. 關西鎮:本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 178 件,與上季成交件數相同,成交量持平。本季買賣成交情形仍以農地較住宅用地熱絡,約佔整體成交量 58%。都市計畫內住宅區買賣實價案件計 13 件,土地均價 13.5 萬元/坪,房地均價 25萬元/坪,件數較前季略為下跌,價格尚稱平穩;商業區土地買賣實價案件計 2 件,均價 23.3 萬元/坪,因無重大商業開發,僅較上一季微幅上升;農業區土地買賣實價案件計 5 件,均價 1.9 萬元/坪,本區因道 118 線已進入徵收前置階段,成交價格與前季相較略升,但成交量呈現較上一季下滑情形。整體地價與上季相比,呈「價微升量持平」走勢。
- 2. 新埔鎮:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 161 件(含都外案件), 較上季增加 14 件,增加幅度為 9.52%。至於本季交易價格 部分,住宅區土地買賣實價案件計 7 件,均價 11 萬元/坪, 房地買賣實價案件計 20 件,均價 14.0 萬元/坪,較上季無 太大變動;都市計畫內農業土地買賣實價案件計 10 件,均 價 1.0 萬元/坪。整體而言,本季房地成交價格無明顯變動。
- 3. 竹北市:本季對外提供查詢之買賣實價案件總計 1,972 件,較上季增加 10 件,增加幅度為 0.51%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 1,227 件,均價 18.0 萬元/坪,較上季下跌;商業區房地買賣實價案件計 199 件,均價 21.0 萬元/坪,較上季上漲;工業區土地買賣實價案件計 7 件,

均價 15.3 萬元/坪,較上季上漲。分析商業區房地與工業區土地價格上漲原因,主要係因商業區域內商業活動增加,商圈逐漸成形,民眾所得及消費能力改善所致。工業區土地地價係因其受限特定區域之稀有性,並受政府推動工業轉型等有利措施影響,形成工業區地價持續上漲。另住宅區域內,受大型建案不斷推出,大樓林立,並擴大到其他周邊地價較低區域,房價選擇較多,促使住宅區房價漸趨平緩,小幅回跌。整體而言,本季土地/房地成交價格較上季微幅下跌,呈「量增價略跌」走勢。

4. 竹東鎮: 本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 514 件,較上季增加 49 件,增加幅度為 10.54%,因接近年節買氣較為興旺。至 於本季交易價格部分,住宅區買賣實價案件計 284 件,房 地均價 9.2 萬元/坪,較上季上漲;土地均價 11.6 萬元/坪, 較上季下跌;商業區房地賣賣實價案件計 19 件,均價 9 萬 元/坪;農業區買賣實價案件計118件,土地均價3,700元 /坪,較上季下跌。住宅區自辦市地重劃案,因座落竹東鎮 中心,預售屋價格較為亮麗,杞林、富貴段重劃規模較小, 交易趨於穩定。本季交易較為熱絡地區落在北興段,另竹 中火車站附近,竹中、竹美、志學、下員段一帶受公道五 與輕軌的交通影響,深受園區上班族喜愛及二三重地區因 鄰近科學園區及二重埔交流道,受通勤及交通便利因素影 響,社區型住宅交易較為熱絡。農業用地受投資客與退休 族青睞,交易量及行情價本季較為升高,農村社區交易量 以資源、放翁、軟橋等段較為放大。整體而言,本季房地 成交價格較上季微幅上漲,土地成交價格則較上季微幅下

5. 横山鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 68 件,較上季增加 6

跌。

件,增加幅度為 9.68%。至於本季交易價格部分,住宅區土 地買賣價案件計 3 件,均價 3.4 萬元/坪,較上季下跌; 住宅區房地買賣實價案件計 2 件,均價 7.5 萬元/坪;商業 區土地買賣實價案件計 1 件,成交價 4.4 萬元/坪;農業用 地土地買賣實價案件計 54 件,均價 4,227 元/坪,較上季 上漲;農業用地房地買賣實價案件計 1 件,成交價 7,408 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 7 件,均價 9,537 元/坪,較上季上漲。本季交易量以 農地買賣見長,順應休閒農業發展,再加以土地開發商整 地規劃帶動買氣,住宅區為老舊透天住宅,以傳統農業發 展自居,商業區街道狹小且腹地狹小,發展有限,整體而 言量價呈穩定發展趨勢。

6. 芎林鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 74 件,較上季減少 32 件,減少幅度為 30.19%。至於本季房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 13 件,均價 11.0 萬元/坪,較上季微幅下跌。本季買賣集中於都市計畫外地價較低之地區,且金獅綠獅重劃區尚未完成登記作業,土地未能整體開發未帶動買氣上揚,而臺灣知識旗鑑園區開發面積較竹北小且區段徵收尚在準備階段連動影響農地買賣;商業區土地買賣實價案件 1 件,成交價 17.9 萬元/坪;工業區土地買賣實價案件 1 件,成交價 5.9 萬元/坪。整體而言,本季房地成交價格較上季微幅下跌,呈「量減價略跌」走勢。

7. 寶山鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 102 件,較上季增加 3 件,增加幅度為 3. 03%。至於本季土地交易價格,都市計畫 內住宅區及工業區土地無買賣實例;商業區土地買賣實價 案件計 1 件,成交價為 21.5 萬元/坪;農業區買賣實價案 件計 3 件,均價 5,000 元/坪,較上季下跌;都市計畫外丙種建築用地買賣實價案件計 20 件,均價 4.0 萬元/坪;農業、林業、水利用地買賣實價案件計 51 件,均價 2,500 元/坪,本季尚有特定目的事業用地(台電電塔)之交易,買賣實價案件計 4 件,均價 1.7 萬元/坪。另本鄉鄰近新竹科學園區,區內住宅交易頻繁,社區型房屋買賣實價案件計 21件,均價 9.6 萬元/坪,較上季小幅下跌;透天住宅房地買賣價案件計 2 件,均價 16.6 萬元/坪。整體而言,本季土地交易持平,房地交易呈小幅下跌樣態。

- 8. 北埔鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 42 件,較上季增加 6件,增加幅度為 16.67%;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 5.8 萬元/坪,較上季下跌;住宅區房地買賣實價案件計 4 件,均價 9.6 萬元/坪,較上季上漲;都市計畫外房地買賣實價案件計 1 件,成交價 8.2 萬元/坪;農業用地土地買賣實價案件計 34 件,均價 6,520元/坪,較上季上漲。本季住宅區成交部分,雖離慈天宮三級古蹟等觀光區較遠,但仍可享有商業區及鄰近住宅區生活機能的便利,價廉物美吸引部分買氣。農業用地仍為買賣大宗,主要係本鄉大部分為都市計畫外土地,景觀優美 2 分半農地及休閒農莊帶動買氣上漲,本季呈現價量緩增的趨勢。
- 9. 峨眉鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 55 件,較上季增加 7 件,增加幅度為 14.58%。本季交易類型,僅 4 件為房地買 賣,其餘 51 件均為農地、林地、交通用地、建地等土地之 買賣,其個案情況各有不同,或為共有土地處分之交易、 或為近親朋友買賣、或為風水寶地之買賣,或為農地含農 業設施水電果樹農作物之買賣,以致買賣行情各異,因其

地理位置及各案情況不同,買賣行情差異甚多。至於本季交易價格部分,農地均價 4,000 元/坪;鄉村區乙種建築用地均價 4 萬元/坪,風水寶地均價 3,500 元/坪,風水塔位均價 3.5 萬元/坪。房地部分,透天房地均價 8.0 萬元/坪、大樓建坪則均價 3.5 萬元/坪。整體來說交易價量呈現平穩格局。

- 10. 尖石鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 62 件,較上季增加 35 件,增加幅度為 129.63%。至於本季交易價格部分,農業用地買賣實價案件計 60 件,均價 159 元/坪,丙種建建築用地買賣實價案件計 2 件,均價 1,426 元/坪。本季土地交易價格,部分為地上承租戶早期買賣今才過戶或近親之買賣,以及後山買賣及權利人自訂契約由地政士代送,其交易價呈現偏低;部分則為購買之標的物地平有特殊景物或土地上有未保存之建物,其交易價呈現偏高。就整體言,本季交易量價均呈現上漲。
- 11. 五峰鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 6 件,與上季相較無增減。本季交易價格均價 82.3 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;其交易價呈現偏高者,為購買標的地平坦景佳視野美。整體而言,本季交易價呈現上漲。
- 12. 湖口鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 572 件,較上季增加 26 件,增加幅度 4.76%,案件量稍有增加。本季住宅區買賣價案件計 297 件,土地均價 10.4 萬元/坪,房地均價 14.3 萬元/坪,較上季上漲;商業區買賣實價案件計 10 件,土地均價 20.1 萬元/坪,房地均價 18.6 萬元/坪,較上季上漲;工業區買賣實價案件計 178 件,土地均價 8.5 萬元/坪,房地均價 9.4 萬元/坪,較上季上漲;農業區買賣實價

案件計 87件,土地均價 1.3 萬元/坪,房地均價 1.2 萬元/坪,較上季上漲。整體而言,由於本區王爺壟區段徵收、 吳厝、竹九與維東農村社區重劃案暨北湖車站徵收案皆推動順利,進而帶動本區土地/房地產澎勃發展,是以,本季均價皆較上季上漲。

13. 新豐鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 418 件,較上季減少 150 件,減少幅度為 26. 41%。本季雖有坪頂重劃區可供建 商推出新建案,但由於數量不多,且松林重劃區及忠信重 劃區已無大面積素地興建案可推出,僅剩下些許零星空 地,迫使房屋成交量大幅度下跌。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 207 件,均價 14.0 萬元/坪,成交量較上季大幅下降,成交價較上季微量增加;商業區 土地買賣實價案件計 4 件,均價 15.5 萬元/坪,成交量較上季有下降趨勢,成交價較上季微量增加;農業用地買賣實無件計 156 件,均價 1.0 萬元/坪,成交量較上季有明顯下降,成交價與上季相同。本季因坪頂農村社區新建住宅房價上揚、商業區地價上揚影響,提升房地成交價。故整體而言,本季土地/房地成交價格較上季上升。

九、苗栗縣 102 年第 4 季地價動態

撰寫人: 苗栗縣政府地政處黃思寧

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 3,081 件,較上季增加 815 件,增加幅度為 36.14%。至於本季土地、房地價格部分,住宅區土地買賣案件共 238 件,均價 11.2 萬元/坪,較上季上漲 4%,住宅區房地買賣實價案件共 789 件,均價 12.5 萬元/坪,較上季上漲;商業區買賣實價案件計 27 件,其均價 18.5 萬元/坪,較上季下跌 11%;農業用地買賣實價案件計 756 件,均價 0.7 萬元/坪,與上季持平。工業用地買賣實價

案件計 12 件,均價 5.3 萬元/坪,較上季下跌 16%,係因投資需求及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與上季持平。茲將本縣各鄉(鎮、市)不動產成交動態略述如:

- 1. 苗栗市:本市在苗栗火車站跨站啟用的帶動下,房地價格較上季上漲,本季對外提供查詢之買賣實價案件計 315 件,較上季減少 55 件,減少幅度為 17.5%。至於本季土地及房地交易價格部分(剔除特殊交易及未保存登記建物部分),住宅區買賣實價案件共 146 件,其中土地 36 件,均價 10.4 萬元/坪,房地 110 件,均價 12.1 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計 15 件,均價 13.6 萬元/坪,較上季上漲;農業用地買賣實價案件計 20 件,均價 1.7 萬元/坪。部分用地所呈現價差係因每季成交案例分區段不同,而造成較大之價格變動。整體而言,本季房地成交價格較上季上漲。
- 2. 公館鄉:因本鄉主打黃金小鎮休閒觀光,帶動農地、農舍及鄉村住宅買賣相對熱絡,本季對外提供查詢之買賣實價案件計127件,較上季增加8件,增加幅度為6.7%。而商業區土地稀有,本季無正常土地交易。至於本季住宅區土地買賣實價案件計16件,土地均價7.7萬元/坪,房地買賣實價案件計9件,房地均價8.7萬元/坪;農業用地買賣實價案件計53件,均價7,000元/坪。部分用地所呈現價差係因每季成交案例分布區段不同,而造成較大之價格變動。整體而言,本季土地成交價格較上季上漲。
- 3. 頭屋鄉:本季因頭屋交流道已正式通車帶動鄰近觀光休閒,地主觀望惜售的影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 32 件,較上季減少 5 件,土地交易價格上揚。至於本季住宅區土地買賣實價案件計 10 件,均價 6.1 萬元/坪,與上季持平;

商業區 0 件;工業區土地買賣實價案件計 2 件,均價 3.0 萬元/坪,與上季持平;農業用地土地買賣實價案件計 6 件, 均價 0.4 萬元/坪,較上季上漲。

- 4. 竹南鎮:本季房地交易案件量增大多為新建案完工交屋本季對外提供查詢之買賣實價案件計 601 件,較上季增加 332 件 (多數為新成屋交易),增加幅度為 123.42%。至於住宅區土地買賣實價案件計 61 件,均價 13.6 萬元/坪,較上季上漲;住宅區房地買賣實價案件計 312 件,均價 12.4 萬元/坪,較上季下跌;商業區土地買賣實價案件計 2 件,均價 22.6 萬元/坪,較上季下跌;工業區土地買賣實價案件計 2 件,均價 8.3 萬元/坪,較上季下跌;農業用地買賣實價案件計19 件,均價 1.7 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。
- 5. 造橋鄉:本季農地交易案件仍占本鄉交易大宗,其中 0. 25 公頃社區型休閒農莊(內含規劃整地成本)等實例於均價計算中先予以剔除。本季對外提供查詢之買賣實價案件計 39 件,較上季案件增加 5 件,增加幅度為 14.71%。至於本季都外農業用地買賣實價案件計 21 件,均價 0.5 萬元/坪,因本季農業用地成交以中高價位農地佔大宗,故較上季上漲;都外房地買賣實價案件計 7 件,均價 6. 3 萬元/坪,與上季持平。整體而言,本季土地及房地成交價格與上季持平。
- 6. 後龍鎮:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 100 件,與上季持平, 土地交易範圍大多以高鐵特定區週邊為主,至於本季房地 買賣實價案件計 10 件,均價 8.9 萬元/坪,較上季上漲(因 件數較少均價變動幅度較大,低價位案件比例較上季為 多);住宅區土地買賣實價案件計 8 件,均價 14.1 萬 元/ 坪(多數為高鐵特定區內土地),較上季下跌;農業用地買

賣實價案件計 23 件,均價 9,800 元/坪,其中都市計畫區外之農牧用地佔多數,本季農地均價較上季上漲。整體而言,本季土地及房地成交價格較上季上漲。

- 7. 頭份鎮:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 706 件,較上季增加 238 件,增加幅度 50.85%。本鎮住宅區土地買賣實價案件計 52 件,其交易價格之均價 13.8 萬元/坪,住宅區房地買賣價案件計 303 件,其交易價格部分之均價 13.6 萬元/坪,較上季上漲;商業區土地買賣實價案件計 8 件,均價 30.5 萬元/坪,受買賣件數以及成交區域不同之影響,較上季下跌;工業區土地買賣實價案件計 8 件,均價 5.1 萬元/坪;農業用地(都內農業區)買賣實價案件計 6 件,均價 2.8 萬元/坪,較上季上漲。整體而言,本季住宅區公寓類型買賣案件整批登記增多,買賣價格與前期相當,其他用地受買賣區域與件數影響,平均價格較上季。
- 8. 三灣鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 60 件,較上季增加 20 件,增加幅度 50%。至於本季住宅區房地買賣實價案件計 3 件,均價 4. 4 萬元/坪,商業區買賣實價案件計 2 件,房地,均價 8. 9 萬元/坪,工業區房地買賣實價案件計 0 件;農業用地買賣實價案件計 48 件,均價 5,100 元/坪。整體而言,本季土地及房地價格較上季上漲。
- 9. 南庄鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 46 件,較上季減少 6 件,減少幅度 11.53%。至於本季住宅區房地買賣實價案件 計 2 件,均價 5.3 萬元/坪,較上季上漲;商業區、工業區 無買賣實價案件,農業用地買賣實價案件計 42 件,均價 4,500 元/坪,較上季下跌,係因受買賣件數減少及成交區 域不同影響。整體而言,本季土地及房地價格較上季下跌。
- 10. 銅鑼鄉:本鄉本季交易案件仍多集中於都市外農地,都內土地買賣

需求不明顯,本季對外提供查詢之買賣實價案件計 77 件,較上季減少 26 件,減少幅度為 25%。至於本季都內住宅區土地買賣實價案件計 5 件,均價 4.7 萬元/坪,住宅區房地買賣實價案件計 1 件,均價 10.7 萬元/坪,較上季微幅上漲;都外農業用地買賣實價案件計 21 件,均價 4,100 元/坪,較上季下跌。整體而言,本季土地及房地價格較上季上漲。

- 11. 三義鄉:本鄉本季對外提供查詢之買賣實價案件計 95 件,較上季增加 5 件,增加幅度為 5. 6%。本季住宅區房地買賣實價案件計 2 件,均價 8. 7 萬元/坪,價格較上季上漲,惟本期都市計畫內實例數過少難以真實呈現地價趨勢;交易多集中於都市計畫外土地,且二分半農地對於農地價格影響較大,而農業用地買賣實價案件計 41 件,均價 6,600 元/坪,與上季持平。整體而言,本季土地及房地成交價格與上季持平。
- 12. 西湖鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 53 件,較上季增加 16 件,交易案件增加 43%,顯見本期交易較上期略為活絡,多為農地移轉案件。至於本季土地農地交易價格部分,均價6,100 元/坪,較上期下滑 7%,惟本期交易案件雖較多,但因高單價休閒農地移轉案件較上期大為減少,故成交均價下跌。
- 13. 通霄鎮:本季交易案例分布不均,大多在都市內且偏向高房價地區,促使均價大幅上揚,無法顯現全鎮不動產正常均價。而農地價格又因上期休閒農地成交比例較高所致,致使本期價格較上季下跌。本季對外提供查詢之買賣實價案件計 201件,較上季多 91 件,增加幅度為 82.72%。至於本季住宅區土地買賣實價案件計 5 件,均價 5.1 萬元/坪,較上季上漲,

惟僅 5 件,其參考價值略顯不足;房地買賣實價案件計 15 件,均價 9.6 萬元/坪,較上季下跌;農業用地買賣實價案件計 119 件,均價 9,600 元/坪,較上季下跌。整體而言,本季土地及房地交易價格較上季上漲。

- 14. 苑裡鎮:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 308 件,較上季多 101 件,增加幅度為 48. 79%。至於本季住宅區土地買賣實價案件計 22 件,均價 12. 3 萬元/坪,較上季上漲;房地買賣實價案件計 14 件,均價 10. 2 萬元/坪,上季下跌;農業用地買賣實價案件計 131 件,均價 1. 3 萬元/坪,較上季上漲。整體而言,本季土地及房地交易價格較上季上漲。
- 15. 大湖鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件有 120 件,較上季增加 41 件,增加幅度為 52%,本鄉因無大型建案或工商就業機 會,不動產移轉多為自用,多集中在非都市土地之農業及 林業用地。至於本季都外農業用地買賣案件計 95 件,均價 2,100 元/坪,較上季上漲;都內住宅區土地買賣案件計 15 件,均價 3.9 萬元/坪,較上季上漲;都內住宅區房地買賣案件計 8 件,均價 5.0 萬元/坪;都內商業區土地買賣案件計 2 件,均價 9.6 萬元/坪,較上季上漲。因都內不動產移轉量不多,交易情形多為個案性質,整體而言,地價無明顯波動,漲跌互見。
- 16. 卓蘭鎮:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 136 件,較上季增加 47 件,增加幅度為 52. 80%。住宅區房地買賣實價案件計 2 件,均價 11. 4 萬元/坪,較上季上漲住宅區土地買賣實價 案件 3 件,均價 4. 1 萬元/坪,較上季下跌;商業區房地無案例。農業用地買賣實價案件計 131 件,均價 4,100 元/坪,較上季上漲;整體而言,本季房地及土地成交價格漲跌互見。

- 17. 獅潭鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 48 件,較上季增加 14 件,增加幅度為 41. 18%;農業用地買賣實價案件計 10 件,均價 2,100 元/坪,由於本季成交案件屬較差之區域且近期並無明顯影響市價之重大因素發生,較上季下跌。整體而言,本季土地/房地成交價格較上季略跌。
- 18. 泰安鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 17 件,增加幅度與上季持平;農業用地買賣實價案件 17 件,均價 1,700 元/坪,較上季上漲,推測係因溫泉地區、原住民文化園區之即將完工及清安至八卦力道路工程即將完工在泰安鄉北邊之影響而對價格上漲有所預期,其餘南三村則地價仍屬平穩,未來仍需持續觀察成交價格之變動,方屬合宜。整體而言,本季土地及房地成交價格較上季上漲。

十、彰化縣 102 年第 4 季地價動態

撰寫人:彰化縣政府地政處吳東學

本季因縣內重大公共工程建設、市地重劃等影響致住宅區成交案增加,對外提供查詢之買賣實價案件計 3,716 件,較上季 3,552 件增加 164件,增加幅度為 4.62%。至於本季房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 984 件,均價 14.0 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計 55 件,均價 17.5 萬元/坪,較上季上漲;農業用地買賣實價案件計 964 件,均價 1.2 萬元/坪,較上季上漲,係因縣內重大交通建設及市地重劃開發案效益已漸漸浮現等影響。整體而言,本季房地及農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:

彰化市:本季整體並無重大因素影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 402 件較上季減少 262 件,減少幅度為 39.46%。至於本季買賣交易價格部分,住宅區房地案件計 206 件,均價

- 13.8 萬元/坪,較上季下跌 1.32%;都市計畫區外農地案件計 43 件,均價 2.9 萬元/坪,較上季上漲 35.76%。整體而言,本季買賣成交價格較上季呈上揚趨勢。
- 2. 花壇鄉:本季因新屋買賣移轉較上季少(上季有建商新屋買賣移轉),對外提供查詢之買賣實價案件計150件,較上季減少66件。至於本季買賣交易價格部分,住宅區房地案件計14件,均價14.6萬元/坪,與上季相較上升14%;農業區土地案件計18件,均價1.9萬元/坪,較上季下降5%;都市計畫外農地計24件,與上季相較上揚14%,整體而言本季買賣成交價格較上季相比呈上漲狀態。
- 3. 員林鎮:本季都內持續受員林 184 公頃市地重劃預期因素影響,建商 積極購地情形明顯,土地交易較上季熱絡,連帶帶動週邊房 地交易量。本季對外提供查詢之買賣案件計 665 件,較上季 增加 165 件,增加幅度為 33%。至於本季房地交易價格部分, 住宅區房地買賣實價案件計 266 件,均價 15.8 萬元/坪,較 上季上漲。都內交易仍以住宅區居多,商業區及工業區成交 案例較少,都外中古屋及農牧用地成交案量亦有增多情形。 整體而言,本季不動產交易價格上漲。
- 4. 大村鄉:本季因大村鄉為典型之鄉村聚落,近期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 181 件,較上季增加 62 件,增加幅度 52.10%。至於本季都市計畫外之房地買賣價案件計 65 件,均價 3.3 萬元/坪,較上季下跌,都市計畫內商業區及住宅區、工業區買賣成交量則仍較少;整體而言,本季土地成交價格較上季持平。
- 5. 和美鎮:本季因新建案銷售業績佳的影響,對外提供查詢之買賣實價 案件計 399 件,較上季增加 195 件,增加幅度為 95.59%。 至於本季住宅區土地/房地交易價格部分,土地買賣實價案

件計 46 件,均價 10.6 萬元/坪,較上季微漲,房地買賣實價案件計 107 件,均價 12.7 萬元/坪,較上季上漲,係因本季新建案有效帶動買氣。整體而言本季成交價格呈上漲狀態。

- 6. 鹿港鎮:本季因住宅區推出之建案已陸續完成致買賣案件數減少,對外提供查詢之買賣案件計 220 件,較上季減少 38 件,減少幅度為 14.73%。至於本季房地交易價格部分,住宅區房地買賣實例案件計 60 件,均價 11.6 萬元/坪,價格較上季下跌;農業用地買賣實例案件計 48 件,均價 1.1 萬元/坪,價格較上季下跌。本鎮商業位處鹿港老舊市區,買賣案例稀少發展有限,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下跌。
- 7. 溪湖鎮:本季因都市計畫區內住宅區成交案件較少影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 170 件,較上季減少 19 件,減少幅度為 10%。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 60 件,均價 1.0 萬元/坪,較上季下跌12.87%,係因本季交易標的多數為較低價位區段之影響。整體而言,本季土地成交價格較上季呈下跌現象。
- 8. 田中鎮:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 155 件,較上季增加 55 件,增加幅度為 55%。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案例計 39 件,均價 11.0 萬元/坪,成交案件主要分布在中央段市地重劃之住宅區;住宅區土地買賣實價案件計 28 件,均價 6.7 萬元/坪,成交案件主要分布在學校周圍及中正段及中賢段市地重劃之住宅區;農業用地因受外三塊厝農地重劃影響帶動買氣,計成交24 件,均價 1.1 萬元/坪。整體而言,本季土地/房地成交價格較上季上漲。

- 9. 二林鎮:本季因不動產交易市場仍活絡之情形下,對外提供查詢之買賣實價案件計 129 件,與上季件數相同。至於本季房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 32 件,均價 10.3 萬元/坪,較上季上漲,係因本季買賣實價案件標的多為店舖住宅兩用型新成屋,致均價較上季上漲;農牧用地土地買賣實價案件計 54 件,均價 0.4 萬元/坪,較上季下跌,係因本季成交案件較多為裡地,致拉低均價。整體而言,本季成交價格較上季漲跌互見。
- 10. 溪州鄉:本季因投資市場熱絡及年終之影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 96 件,僅較上季增加 34 件,增加幅度為 54. 84%。 至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 31 件,均價 4.4 萬元/坪,較上季上漲;工、商業區土地無買賣實價案件。整體而言,本季成交價格較上季上漲。

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

為統計本縣房地買賣均價,考量親友買賣等特殊交易或畸零地等交易案件,無論性質及價格均有落差,故為使均價更具代表性,經扣除該等買賣實價案件後,進行均價計算,住宅區房地買賣實價案件計 451 件,均價 11.8 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計 28 件,

均價 13.9 萬元/坪,較上季上漲;農業用地買賣實價案件計 696 件,均價 1.1 萬元/坪,較上季下跌。整體而言,本季房地成交價格與上季相較呈現上漲,惟上開均價變化可能受當季不同區位成交案件數量多寡及所占比重、是否有新成屋大批移轉等因素影響而有所變動。茲將本縣各鄉(鎮、市)不動產成交動態略述如下:

1. 南投市:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 389 件,較上季增加 21 件,增加幅度為 5.7%。至於本季土地/房地交易價格部 分,住宅區土地買賣實價案件計 61 件,均價 11.37 萬元/ 坪,較上季上漲,係因成交案件主要集中於彰南路與南崗 路兩側成交單價較高之臨街地;房地買賣實價案件計 172 件,均價14.23萬元/坪,較上季上漲,係因成交案件集中 於彰南路、大庄路與民族路中華電信附近屬中高價位之新 建住宅;商業區土地買賣實價案件計5件,均價14.4萬元 /坪,較上季微幅下跌,係因部分交易在商業區非臨街土 地,成交價明顯偏低,致本季商業區土地成交價下跌;房 地買賣實價案件計 1 件,成交價 19.6 萬元/坪,較上季上 漲,係因位於中興新村高等研究園區附近,其成交價格相 對偏高;農業用地買賣實價案件計 46 件,均價 1.4 萬元/ 坪,較上季上漲,係因成交案件集中於 921 地震公園及預 定區段徵收土地附近中高價農地。整體而言,本季不動產 成交價格除商業區下跌外,住宅區及農業區皆較上季上漲。

2. 草屯鎮:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 476 件,較上季減少 26 件,減少幅度為 5.18%,主要為農業用地興建農舍辦法 修正公布後,農地興建農舍較修法前受限,買賣登記案件 數略減。至於本季土地/房地交易價格部分,住宅區土地買 賣實價案件計 45 件,均價 8.9 萬元/坪,較上季下跌,係 因成交地區多為草屯段、新富寮段、新御史段等舊住宅區, 屬都市計畫邊陲地帶,成交價格因而下跌;房地買賣實價案件計 104 件,均價 12.8 萬元/坪,較上季微幅上漲,係因成交案件多為新成屋且位於虎山區段徵收區及中興市地重劃區,公共設施完善,交通便利,生活機能及周邊環境較優;乙種建築用地土地買賣實價案件計 38 件,均價 6.1 萬元/坪,較上季大幅上漲,係因本季集中於北投埔、水汴頭等農村社區土地重劃區,因公設完善,標售及買賣成交價均高;房地買賣實價案件計 36 件,均價 11.6 萬元/坪,較上季微幅上漲,係因成交案件多位於北投埔、水汴頭農村社區土地重劃區等新興聚落,成交案件類型為透天新成屋,房價較高;農牧用地買賣實價案件計 104 件,均價 1.5 萬元/坪,與上季相同,係因本季主要成交區域與上季大致相同,且因受農地法令限制,農地買賣平均單價與上季相較呈現持平。整體而言,本季不動產成交價格仍較上季上漲。

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

之住宅大樓,上季無該類成交案件;農牧用地買賣實價案件計 106件,均價 5,110元/坪,較上季下跌,係因多數成交案件位於桃米坑段偏遠山區且單價較低之農牧用地。整體而言,本季不動產成交價格除農業用地外較上季呈現上漲趨勢。

- 4. 竹山鎮:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 285 件,較上季增加 15 件,增加幅度為 5. 56%。至於本季土地/房地交易價格部分,住宅區土地本季僅有零星成交案,且大都為不具代表性之特殊交易;房地買賣實價案件計 52 件,均價 8. 6 萬元/坪,係位於各學區附近(如延和國中、雲林國小及竹山國小)陸續出售之新建案,距市中心近,生活機能及子女就學便利,上季無該類成交案件;商業區及工業區本季僅有零星成交案,且大都為不具代表性之特殊交易;農業用地買賣實價案件計 158 件,均價 1,114 元/坪,較上季大幅上漲,係因多數成交案件雖為價廉之農保用地,但仍有部分位於重要道路旁(如江西路、前山路),或通往紫南宮等路旁之農地,因交通便利或為重要風景區必經道路,使得農地整體價格提升不少。整體而言,除住宅區土地成交價格較上季微幅下跌外,其餘均呈現上漲趨勢。
- 5. 集集鎮:本季因農業用地交易熱絡影響,對外提供查詢之買賣實價 案件計 46 件,較上季減少 19 件,增加幅度為 70.37%。至 於本季土地/房地交易價格部分,住宅區土地買賣實價案件 計7件,均價 4.2 萬元/坪,較上季大幅上漲,係因本季土 地買賣集中於較高單價之環山段與玉映段附近,房地買賣 實價案件計 8 件,均價 8.8 萬元/坪,較上季下跌,係因本 季交易案件多為中古成屋,單價較低;商業區土地買賣案 件1件,成交價 3.4 萬元/坪,上季無該類成交案件;農業

用地買賣實價案件 18 件,均價 5,010 元/坪,較上季大幅 上漲,係因本季買賣大多集中於較高單價之環山段與中溝 段都市內農業用地。整體而言,本季不動產成交價格較上 季上漲。

- 6. 名間鄉:本季因不動產交易之實際登記量較上季增加,對外提供查詢之買賣實價案件計 148 件,較上季增加 33 件,增加幅度為 28.7%。至於本季土地/房地交易價格部分,住宅區土地買賣實價案件計 2 件,均價 1.3 萬元/坪,較上季下跌,係因位於大庄村,屬都市化相對較低之地段;房地買賣實價案件計 4 件,均價 7.9 萬元/坪,較上季上漲,係因上季成交案例多為屋齡 30 年以上之老舊房屋,本季成交案例屋齡為 10 年左右且位於南雅段較熱絡地區;農業用地買賣實價案件計 55 件,均價 5,267 元/坪,較上季上漲,係因上季成交案件多位處地價較低之番子寮段或非都市土地區域,本季則多屬成交於南大庄段農業區之案件。整體而言,本季成交案件較集中於都市地區或發展較為完善之非都市土地,故不動產成交價格呈現上漲。
- 7. 中寮鄉:本鄉土地交易型態仍以農業用地為主,對外提供查詢之買賣實價案件計 81 件,較上季增加 7 件,增加幅度為 9.5%。至於本季土地/房地交易價格部分,農業用地買賣實價案件 50 件,均價 1,450 元/坪,較上季上漲,係因主要集中於南中寮地價較高之地區,且受鄰近區域累積幾年的漲幅影響,已帶動本區落後補漲行情;住宅區房地買賣實價案件計1 件,成交價 8.2 萬元/坪,位於南中寮永昌段,上季則無該類成交案件。整體而言,本季不動產成交價格仍呈上漲之狀態。
- 8. 水里鄉:本季成交案件以住宅區買賣居多,對外提供查詢之買賣實

價案件計 39 件,與上季相同。至於本季土地/房地交易價格部分,住宅區土地買賣實價案件計 7件,均價 5.2 萬元/坪,與上季相同,係以北埔段土地占多數;房地買賣實價案件計 7件,均價 8.6 萬元/坪,較上季微幅下跌,係因成交案件多集中在南光段附近的中古屋,致價格下跌;農業用地買賣實價案件計 10 件,均價 2,328 元/坪,較上季大幅上漲,係因成交案件多位於較高單價的南湖段都市農業用地之影響。整體而言,本季不動產成交價格較上季上漲。

- 9. 鹿谷鄉:本季對外提供查詢之買賣案件計 62 件,較上季減少 6 件,減少幅度為 8.82%。至於本季土地/房地交易價格部分,住宅區土地買賣實價案件計 7 件,均價 5.8 萬元/坪,屬可作住商混合使用之興產路路旁空地,上季無該類成交案件;房地買賣實價案件屬親友間等特殊交易,價格不具參考性;農業用地買賣案件計 33 件,均價 5,300 元/坪,較上季上漲,係因成交案件有合併使用之情形,為茶葉展示中心停車場使用,非單純為農業使用。整體而言,本季不動產成交價格較上季上漲。
- 10. 國姓鄉:本季因受農曆過年前買賣成交案件量增加之影響,對外提供查詢之買賣實例案件計 98 件,較上季增加 25 件,增加幅度為 34. 25%。至於本季土地/房地交易價格部分,住宅區土地買賣實價案件計 2 件,均價 2. 4 萬元/坪,係位於民族街及成功路附近,上季無該類成交案件;房地買賣實價案件計 4 件,均價 6. 7 萬元/坪,較上季微幅上漲,係因成交案例所在位置位於中興路、成功路及民族街間較繁榮地段影響所致;農業用地買賣實價案件計 48 件,均價 4,745 元/坪,較上季大幅上漲,係因本季有較多成交案件位處都市土地農業區或鄰近主要幹道所致。整體而言,本季不動產

成交價格除了住宅區及農業用地上漲外,其餘用地呈現持 平現象。

- 11. 魚池鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 66 件,較上季減少 30 件,減少幅度為 31.25%。至於本季土地交易價格部分,住宅區買賣實價案件計 5 件,均價 7.1 萬元/坪,較上季微幅下跌,係因成交案例中日月潭周邊成交案件較上季減少,致使均價下跌;農業用地買賣實價案件計 26 件,均價 5,065元/坪,較上季大幅上漲,係因成交案件多屬道路旁及地勢平坦之農地,交易單價較高。整體而言,本季土地成交價格除農業用地呈大幅上漲外,其餘皆較上季微幅下跌。
- 12. 仁愛鄉:本季因受親友或特殊關係間交易影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 38 件,較上季增加 8 件,增加幅度 26. 67%。至於本季土地交易價格部分,農業用地買賣實價案件計 36 件,均價 658 元/坪,較上季大幅下跌,係因成交案件大多於偏遠山區,交通不便,屬不適合耕作之農牧用地,且多為原住民保留地,故單價較低。整體而言,本季不動產成交價格較上季大幅下跌。
- 13. 信義鄉:本季繼受交易清淡影響,且多數土地受原住民保留地相關 法令移轉限制,對外提供查詢之買賣實價案件計 9 件,較 上季增加1件,增加幅度 12.5%。至於本季土地交易價格部 分,農業用地買賣實價案件計 9 件,均價 378 元/坪,較上 季大幅下跌,係因本季成交之農業用地大多位處偏僻,出 入交通及產業運輸不便,且土地利用價值較低,而上季交 易標的則多種植蔬果類等高經濟農作物,土地利用價值較 高。整體而言,本季不動產成交價格較上季大幅下跌。

十二、雲林縣 102 年第 4 季地價動態

撰寫人:雲林縣政府地政處林桂郁

本季因有新建案整批移轉,對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 2,158件,較上季增加237件,增加幅度為12.34%。其中住宅區房地案 件計582件,均價11.1萬元/坪,較上季上漲;住宅區土地案件計207 件,均價8.4萬元/坪,較上季上漲;商業區房地案件計42件,均價10.2 萬元/坪,較上季下跌;商業區土地案件計24件,均價11.4萬元/坪, 較上季下跌;農業區土地案件計40件,均價8,279元/坪,較上季下跌。 整體而言,本季房地成交價格較上季微幅上漲。茲將本縣各鄉(鎮、市) 不動產成交動態擇要略述如下:

- 1. 斗六市:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 573 件,較上季增加 137 件,增加幅度為 31. 42%。其中住宅區土地案件計 58 件,均價 14. 2 萬元/坪,較上季上漲;住宅區房地案件計 224 件,均價 11. 8 萬元/坪,較上季上漲,係因買賣案件多集中於新開發地區;商業區房地案件計 26 件,均價 10. 6 萬元/坪,較上季下跌,係因買賣案件多集中於市區邊緣之普通商業用地;工業區房地案件計 37 件,均價 11. 1 萬元/坪,較上季下跌。整體而言,本季土地/房地成交價格較上季上漲。
- 2. 古坑鄉:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 86 件,較上季減少9件,減少幅度為 9. 47%。其中住宅區房地案件計 3件,均價 4. 7 萬元/坪,較上季下跌;住宅區土地案件計 4件,均價 4. 0 萬元/坪,較上季上漲;農業區案件計 32 件,均價 6,557 元/坪,較上季上漲;都市計畫外農地案件計 22件,均價 3,682 元/坪,較上季上漲,係因買賣案例多位於主要道路附近,價位較高。整體而言,本季土地/房地成交價格較上季上漲。
- 3. 莿桐鄉: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42件,增加幅度為60.87%。其中住宅區土地案件計6件,均價5.8萬元/坪,較上季上漲;住宅區房地案件計8件,均價7.4萬元/坪,較上季上漲,係因買賣案件多為高價位之新成屋;農業區土地案件計3件,均價5,736元/坪;都市計畫外農地案件計48件,均價4,446元/坪,較上季下跌,係因買賣案件多屬低價位所致。整體而言,本季土地/房地成交價格較上季下跌。

- 4. 林內鄉:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 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計 10 件,均價 5.1 萬元/坪,與上季持平;住宅區土地案件計 3 件,均價 3.1 萬元/坪,較上季上漲,係因買賣案件位於火車站及學校等生活機能方便地區附近;農業區土地案件計 4 件,均價 7,413 元/坪,較上季上漲,係因案件位於林內路 2 段旁,區位條件較好;都市計畫區外農地案件計 33 件,均價 2,987 元/坪,與上季持平。整體而言,本季土地/房地成交價格較上季上漲。
- 5. 斗南鎮:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 137 件,較上季減少 12 件,減少幅度為 8. 05%。其中住宅區房地案件計 45件,均價 8. 4 萬元/坪,較上季上漲;住宅區土地案件計 24件,均價 6. 2 萬元/坪,較上季上漲;農地案件計 19 件,均價 3, 263 元/坪,較上季下跌。分析本季本鎮因自住型需求增加,致房地成交量持續增加;投資農地需求減少,使農地價格下跌。整體而言,本季土地/房地成交價格較上季微幅上漲。
- 6. 大埤鄉:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 44 件,較上季增加 6 件,增加幅度為 15.79%。其中都市計畫外房地案件計 8 件,均價 4.4 萬元/坪,較上季微幅上漲;都市計畫外土

地(建地)案件計 11 件,均價 1.2 萬元/坪,較上季微幅上漲;都市計畫外農地案件計 18 件,均價 4,370 元/坪,較上季微幅上漲。分析本季因都市計畫外建地買賣以自用型中古屋為主,案件多集中於豐田段省道臺 1 線附近,鄰近交流道,交通便利,致均價微漲,而農地雖以自耕需求為主,但因多位於大馬路旁,致價格微幅上漲。整體而言,本季土地/房地成交價格較上季微幅上漲。

- 7. 虎尾鎮:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 302 件,較上季減少 29 件,減少幅度為 8.76%。其中住宅區房地案件計 106 件,均價 10.7 萬元/坪,較上季上漲;住宅區土地案件計 40 件,均價 12.6 萬元/坪,較上季上漲,係因案件主要位於鄰近商圈生活便利及大成重劃區內;商業區房地案件計 4 件,均價 11.5 萬元/坪,較上季上漲,主要為本次部分案件具店面使用效益所致;商業區土地案件計 6 件,均價 10.3 萬元/坪,較上季下跌;都市計畫外農地案件計 57件,均價 1.4 萬元/坪,較上季上漲,因近鄰高鐵、斗六聯外道路及虎尾交流道的影響所致。整體而言,本季土地/房地成交價格較上季上漲。
- 8. 土庫鎮:本季房地以國小分校及土庫商工附近新成屋買賣為最多,對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 143 件,較上季增加 46 件,增加幅度為 47.42%。其中住宅區房地案件計 54件,均價 9.6 萬元/坪,較上季上漲,係因住宅區交通方便,生活便利,足以支撐價格;住宅區土地案件計 11 件,均價4.8 萬元/坪,較上季下跌;都市計畫外農地案件計 32 件,均價 5,726 元/坪,較上季上漲;都市計畫區外土地(建地)案件計 4 件,均價 1.9 萬元/坪,較上季上漲,主要是受土庫交流道交通便利影響所致。整體而言,本季土地/房地成

交價格與上季持平。

- 9. 褒忠鄉:本鄉屬農業鄉鎮,買賣案件多屬農地交易。本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 13 件,較上季減少 11 件,減少幅度為 45.83%。其中住宅區房地案件計 2 件,均價 8.2 萬元/坪,較上季上漲;住宅區土地案件計 2 件,均價 6.1 萬元/坪,較上季上漲;都市計畫外農地案件計 7 件,均價 8,673 元/坪,較上季上漲,因鄰近馬路,交通便利所致;都市計畫外乙種建築用地房地案件計 1 件,成交價 3.9 萬元/坪;都市計畫外甲種建築用地房地案件計 1 件,成交價 5.5 萬元/坪。整體而言,本季土地/房地成交價格較上季上漲。
- 10. 西螺鎮:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 110 件,較上季增加 11 件,增加幅度為 11.11%。其中住宅區房地案件計 28 件,均價 9.9 萬元/坪,較上季上漲,係因案件鄰近商圈,便利性高所致;商業區房地案件計 3 件,均價 9.3 萬元/坪;農業用地案件計 31 件,均價 5,742 元/坪,較上季上漲,係因成交案件多鄰近道路及村落所致。整體而言,本季房地成交價格較上季上漲。
- 11. 二崙鄉:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 56 件,較上季減少6件,減少幅度為 9. 68%。其中住宅區房地案件計 2 件,均價 3. 2 萬元/坪,較上季下跌,係因本季成交案件以位於巷弄間之老舊住宅為主;商業區房地案件計 1 件,成交價7. 5 萬元/坪,因商業區範圍狹小,商圈發展不易,房地借售狀況較為明顯;農業用地案件計 42 件,均價 4,341 元/坪,較上季上漲,係因成交案件中多為毗鄰大馬路之交通便捷之農地。整體而言,本季土地/房地成交價格與上季持平。

- 12. 崙背鄉:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為 44 件,較上季減少 22 件,減少幅度為 33.33%。其中住宅區房地案件計 5 件,均價 11.7萬元/坪,較上季上漲;住宅區土地案件計 5 件,均價 8.8萬元/坪,較上季上漲,分析係因案件多緊鄰於商圈之生活便利地區所致;商業區土地案件計 1 件,成交價 8.6萬元/坪,為國有現供道路使用之畸零土地買賣;農業區土地案件計 19 件,均價 3,568 元/坪,較上季下跌。整體而言,本季土地/房地成交價格與上季持平。
- 13. 北港鎮:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 107 件,較上季增加 25 件,增加幅度為 30. 49%。其中住宅區房地案件計 57 件,均價 10. 4 萬元/坪,較上季上漲;住宅區土地案件計 14 件,均價 8. 2 萬元/坪,較上季下跌;都市計畫外房地案件計 5 件,均價 3. 9 萬元/坪,較上季下跌;都市計畫外之鄉村區建地案件計 3 件,均價 1. 1 萬元/坪,較上季上漲;農業用地案件計 27 件,均價 4,700 元/坪,較上季上漲,係因案件所在區位不同所致。整體而言,本季土地/房地成交價格與上季持平。
- 14. 元長鄉:本鄉產業以農業為主,缺乏外來人口,本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計65件,較上季增加4件,增加幅度為6.56%。其中住宅區房地案件計4件,均價6.7萬元/坪;農業區土地案件計2件,均價5,884元/坪;都市計畫外農地案件計48件,均價2,616元/坪,較上季下跌;都市計畫外建地案件4件,均價7,231元/坪,較上季下跌;都市計畫外房地案件7件,均價4.0萬元/坪,較上季上漲。本區因受拍賣價格偏低及農牧生產效益不佳影響,致價格無法提升。整體而言,本季土地/房地成交價格與上季持平。
- 15. 水林鄉: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12件,增加幅度為27.27%。其中都市計畫外農地案件計44件,均價2,006元/坪,較上季下跌;都市計畫外建地案件6件,均價1.3萬元/坪,較上季上漲。因本鄉屬農業鄉鎮,故案件多集中於都市計畫外土地。整體而言,本季土地成交價格與上季持平。

- 16. 四湖鄉:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 61 件,較上季增加 27 件,增加幅度為 79. 41%。其中住宅區房地案件計 11 件,均價 6. 3 萬元/坪,與上季上漲,係因本季有新成屋移轉所致;住宅區土地案件計 4 件,均價 3. 2 萬元/坪,較上季下跌;都市計畫外農地案件計 33 件,均價 2,123 元/坪,較上季下跌;都市計畫外建地案件計 5 件,均價 4,125 元/坪,較上季下跌。因本鄉屬農業鄉鎮,故大部分案件集中於都市計畫外土地。整體而言,本季土地成交價格較上季下跌。
- 17. 口湖鄉:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 48 件,較上季增加 15 件,增加幅度為 45. 45%。其中都市計畫外土地案件計 4 件,均價 1. 9 萬元/坪,較上季上漲;農地案件計 42 件,均價 1,815 元/坪,與上季持平。因本鄉為雲林縣西南邊偏遠鄉鎮,就業、就學均需外出,人口外移嚴重,僅有零散建地交易,無法帶動不動產買氣。整體而言,因住宅區及都市計畫外房地買賣案件呈現下跌趨勢,故本季土地成交價格較上季下跌。
- 18. 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14件,增加幅度為20.59%。其中住宅區房地案件計9件,均價11.0萬元/坪,較上季下跌;住宅區土地案件計15件,均價6.0萬元/坪,較上季下跌,係因交易標的多位於老舊建物之區位,未來發展性不高;都市計畫外農地案

件計 31 件,均價 4,028 元/坪,較上季微幅上漲,係因部分案件存有特殊交易情形所致(如合併使用)。整體而言,本季土地/房地成交價格較上季微幅下跌。

- 19. 東勢鄉:本季無影響交易之重大影響因素,買賣成交案件數量持平, 對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 31 件,較上季增加 9 件,增加幅度 40.90%,係因上季案件多有特殊情形未能揭 露。其中住宅區房地交易案件僅 1 件;都市計畫外農地案 件計 27 件,均價 2,238 元/坪,較上季下跌,屬價格波動 正常範圍。整體而言,本季土地成交價格較上季下跌。
- 20. 臺西鄉:本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 23 件,較上季減少 10 件,減少幅度 30.30%。其中住宅區房地案件計 2 件,均價 5.5 萬元/坪,較上季下跌,係因土地買賣位置較市中心遠離之關係,交易價格較低;商業區房地、土地均無案件;都市計畫外農地案件計 9 件,均價 2,647 元/坪,較上季上漲,係因買賣案件多接近村落或馬路,交易價格較高。整體而言,本季土地成交價格與上季持平。

十三、嘉義縣 102 年第 4 季地價動態

撰寫人:嘉義縣政府地政處賴俊明

本季房地產交易在量價方面較上季增長,住宅區在中古住屋方面成交價格偏低,在新建住屋方面房價高,有較大議價空間;商業區因商業腹地發展有限,又無外來的消費族群炒熱商業活動市場,維持以往的商業經營型態;在工業區方面,買賣交易量較上季減少;農業用地買賣交易量較上季少但均價較上季上漲,價格偏高。對外提供查詢之買賣實價登錄案件全縣計 1592 件,較上季之買賣實價案件增加 203 件,增加幅度為 14.61%。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 523 件,均價 8.7 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價

案件計 36 件,均價 11.4 萬元/坪,較上季下跌;農業用地買賣實價案件計 62 件,均價 2.2 萬元/坪,較上季上漲;工業區土地買賣實價案件計 5 件,均價 4.1 萬元/坪,較上季下跌。整體而言,本季土地/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:本季對外提供查詢之買賣實例案件計 149 件,較上季增加 21 件,增加幅度為 16.4%。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 115 件,均價 9.1 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 7.2 萬元/坪,較上季下跌;農業用地買賣實價案件計 29 件,均價 5,197 元/坪,較上季上漲。商業區土地本季均價下跌,係因移轉案件位於商業區鄰近住宅區的巷道,商業用途較不佳,故地價較低;農業用地本季上漲,係因移轉之區位較近市區部落之故。整體而言,本季土地/房地成交價格較上季為持平。
- 2. 布袋鎮:本季對外提供查詢之買賣實例案件計 37件,較上季增加5件,增加幅度為 15.62%。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 16件,均價 2.3萬元/坪,較上季下跌;農業用地買賣實價案件計 17件,均價 1,904元/坪,較上季上漲。因本鎮屬傳統農業生活型態,買賣交易並不熱絡,成交之建地,大多位於都市土地建築用地,農地則以非都市土地之農業用地占大部分。整體而言,本季土地/房地成交價格較上季下跌。
- 3. 六腳鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 43 件,與上季相同。 至於本季土地/房地交易價格部分,建築用地買賣實價案件 計 16 件,均價 2.7 萬元/坪,較上季下跌;農業用地買賣 實價案件計 27 件,均價 2,496 元/坪,較上季下跌。因本 鄉屬傳統農業生活型態,買賣交易實例仍大多位於市郊非

都市土地之農業用地及建築用地。整體而言,本季土地/房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 32 件,較上季增加 3 件,增加幅度為 10.34%。至於本季土地/房地交易價格部 分,建築用地買賣實價案件計 18 件,均價 1.6 萬元/坪, 較上季下跌;農業用地買賣實價案件計 14 件,均價 2,526 元/坪,較上季上漲。本季實價案件大多分佈於塭港新段、 型厝段及鰲鼓段等聚落周邊地區,少數位於東石段與黎明 小段之海埔新生地。整體而言,本季土地/房地交易價格較 上季下跌。
- 5. 義竹鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 34 件,較上季減少 25 件,減少幅度為 42.37%。至於本季土地/房地交易價格部分,住宅用地買賣案件計 8 件,均價 1.6 萬元/坪,較上季下跌;農業用地買賣案件計 26 件,均價 2,192 元/坪,與上季相較呈現量減價平之情況。因本鄉屬傳統農業生活型態,買賣交易實例仍大多位於市郊非都市土地之農業用地及建築用地。整體而言,本季土地/房地交易價格較上季下跌。
- 6. 大林鎮:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 96 件,較上季增加 11 件,增加幅度為 12.94%。至於本季土地/房地交易價格部分,建築用地買賣實價案件計 63 件,均價 6 萬元/坪,較上季下跌;農牧用地買賣實價案件計 24 件,均價 3,850 元/坪,較上季上漲。除前述案件外,另有工業用地移轉案件及建物移轉案件 9 件。其中多數買賣案件位於大林都市計畫區內的住宅區,其次是分布在中興路二段〈嘉 162 縣道〉兩旁的乙種建築用地。整體而言,本季土地/房地成交價格較上季下跌。

- 7. 民雄鄉:本季買賣交易案件以住宅用地與農業用地為主,對外提供查詢買賣實價案件計 277 件,較上季增加 7 件,增加幅度為 2.59%。交易價格部分,住宅用地買賣實價案件計 225 件,均價 8.7萬元/坪,較上季上漲;農業用地買賣實價案件計52 件,均價 9,570元/坪,較上季上漲。本季案例分布以中正大鎮、中正大學特定區、立全新村、金世界社區、建國路、光明街、北斗、溪底寮、大崎及菁埔之周邊聚落地區為主。農地方面本季成交數量較上季減少,交易價格呈現上漲;住宅用地成交數量增加,均價持續上漲。整體而言,本季土地/房地交易價格較上季上漲。
- 8. 新港鄉:本季對外提供查詢之買賣交易案件計 85 件,較上季增加 27 件,增加幅度為 47%。建築用地計 55 件,本季建地交易拜新建案完工陸續交屋之賜,在都市內及中洋子台塑工業區旁均有新成屋交易,其均價上升為 6.2 萬元/坪、較上季高;農業用地買賣實價案件計 30 件,均價 4,463 元/坪,較上季稍低。本季房地產整體交易情形,因都內外均有小建案交屋而呈較集中現象,農地則分散於新港都市計畫外周邊,價格穩定。整體而言,本季成交價格較上季為上揚。
- 9. 溪口鄉:本季買賣交易案件以農牧用地為主,對外提供查詢買賣實價案件計 32 件,較上季件數略低,減少幅度為 5.88%。其中建地均價 3.8 萬元/坪,較上季上漲;農業用地計 27 件,農地均價 3,500 元/坪,較上季上漲。實價案件分布則以頂坪段下坪小段、厝子、本廳、三疊溪及崙尾段等聚落周邊地區,成交價格較上季為高。農地方面本季成交數量較上季增加,交易價格呈現上漲。鄉村區住宅方面本季成交數量3件,皆為鄉村區乙種建築用地。整體而言,本季土地/房地成交價格較上季上漲。

- 10. 鹿草鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 47 件,較上季增加 25 件,增加幅度為 114%。至於本季土地/房地交易價格部分,住宅區土地/房地買賣實價案件計 15 件,均價 2.4 萬元/坪,較上季下跌;農業區土地買賣實價案件計 28 件,均價 5,748 元/坪,較上季上漲。整體而言,本季土地/房地交易價格較上季下跌。
- 11. 水上鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 165 件,較上季增加 10 件,增加幅度為 6%。至於本季土地/房地交易價格部分, 住宅用地之買賣實價案件計 87 件,均價 6.5 萬元/坪,較上季微幅上漲;農業用地之買賣實價案件 78 件,均價 7,207 元/坪,較上季微幅上漲。整體而言,本季土地/房地交易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 184 件,較上季增加 3 件,增加幅度為 1. 66%。至於本季土地/房地交易價格部分, 住宅區買賣實價案件計 124 件,均價 7. 9 萬元/坪,較上季 下跌;農業區土地買賣實價案件計 60 件,均價 7,780 元/ 坪,較上季上漲。整體而言,本季土地/房地交易價格較上 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 119 件,較上季減少 11 件,減少幅度為 8. 46%。至於本季土地/房地交易價格部分,住宅區土地/房地買賣實價案件計 46 件,均價 8. 2 萬元/坪,較上季上漲;農業區土地買賣實價案件計 73 件,均價 9,206 元/坪,較上季上漲。整體而言,本季土地/房地交易價格較上季微幅上漲。
- 14. 大埔鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2 件,較上季減少 1 件,減少幅度為 33.33%。至於本季土地/房地交易價格部分,住宅區土地/房地買賣實價案件計 2 件,均價 1.6 萬元

/坪,較上季上漲。整體而言,本季土地/房地交易價格較上季上漲。

- 15. 竹崎鄉:本季對外提供查詢之買賣案件計 54 件,較上季增加 17 件, 增加幅度 45. 95%,至於本季土地/房地交易價格部分,住宅 區買賣實價案件計 6 件,均價 7. 0 萬元/坪,較上季下跌; 農業區土地買賣實價案件計 1 件,成交價 8,000 元/坪。整 體而言,本季土地/房地成交價格較上季上漲。
- 16. 梅山鄉:本季對外提供查詢之買賣案件計 61 件,較上季減少 4 件,減少幅度 6. 15%。至於本季土地/房地交易價格部分,住宅區買賣實價案件計 15 件,均價 6. 5 萬元/坪,較上季微幅上漲;商業區土地買賣實價案件計 1 件,成交價 8. 8 萬元/坪,較上季下跌;農業區土地買賣實價案件計 4 件,均價1. 4 萬元/坪。整體而言,本季土地/房地成交價格較上季微幅上漲。
- 17. 番路鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 53 件,較上季增加 13 件,增加幅度為 32.50%。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 7 件,均價 5.6 萬元/坪,較上季微幅下跌;農業區房地買賣實價案件計 46 件,均價 1.0 萬元/坪,較上季微幅上漲。
- 18. 阿里山鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 5 件,較上季增加 2 件,增加幅度為 66. 7%。至於本季土地/房地交易價格部分,商業區土地/房地買賣實價案件計 1 件,成交價 4,433 元/坪,較上季微幅下跌。整體而言,本季土地成交價格較上季微幅下跌。

十四、屏東縣 102 年第 4 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 2,837 件,較上季增加 179 件,增加幅度約為 6%整體而言,本縣為傳統農業縣,因年底成家潮,買氣增加影響及台鐵高雄-屏東潮州捷運化工程等重大建設投入,增加買賣量,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微增及價格微漲的情形,其他鄉鎮交易價格則視區位條件而有不同表現。

整體而言,都市住宅區房地案件共計 990 件,均價 9.1 萬元/坪;土地交易案件計 348 件,均價 7.2 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地案件計 33 件,均價 13.5 萬元/坪;土地交易案件計 18 件,均價 9.8 萬元/坪,較上季上漲;工業區房地案件計 4 件,均價 7.3 萬元/坪;土地交易案件計 16 件,均價 3.6 萬元/坪,較上季上漲;農業區土地案件共計 97 件,均價 0.9 萬元/坪,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:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 672 件,較上季減少2件,減少幅度為 0.2%。至於本季交易價格部分,住宅區買賣實價案件計 564 件,成交案例以整修後中古屋居多,新建房屋次之,成交地區大致分布於廣勝路、崇朝路、機場北路、廣東路商圈、民生路演藝廳週邊、台糖社區、華盛街、興豐路、建豐路、萬年溪沿岸等地區,因公共設施較完善,生活機能佳,故交易價格呈上漲趨勢,均價 9.5 萬元/坪;商業區買賣實價案件計 20 件,其商業活動多集中於火車站附近民族路、永福路、公園路環球購物中心、中正路太平洋百貨週邊商圈,刺激附近地價持續上揚,均價 29.2萬元/坪;工業區買賣實價案件計 8 件,土地多為舊有廠商持續利用且少有成交案例,集中於新屏、前進工業區,均價 3.5萬元/坪,地價微幅上揚;都市計畫內農地買賣實價案件計 6 件,分布於和生路旁,成交價格呈現上漲,均

價 2.1 萬元/坪,地價無明顯波動。都市計畫外建築用地成交案例集中歸義、新歸來、清溪、新興、金城、三山段等生活機能良好村落,多屬自住型,買賣實價案件計 42 件,均價 3.9 萬元/坪;都市計畫外農業用地成交案例集中聯外交通便利及農地重劃地區,買賣實價案件計 32 件,均價 8,000 元/坪,價格小幅上揚。整體而言,本季不動產成交價格呈現微幅上漲趨勢。

- 2. 恆春鎮:本季對外提供查詢之買賣實價案計 209 件,較上季增加 97 件,增加幅度為 80.16%。至於本季交易價格部分,都內住宅區房地買賣實價案件計 43 件,均價 12.2 萬元/坪,本季因新成屋價格上揚,帶動整體價格大幅上漲;土地買賣案件計 24 件,均價 4.5 萬元/坪。商業區買賣實價案件計 2件,均為土地買賣案件,均價 9.2 萬元/坪。工業區買賣實價案件計 1件,成交價 2.4 萬元/坪。農業區農地買賣實價案件計 6 件,均為土地買賣案件,均價 7,000 元/坪。都外可建築房地買賣實價案件計 14 件,均價 26 萬元/坪,均價上漲主要原因為墾丁大街有 2 筆大金額交易,使均價大幅上漲;土地買賣案件計 9 件,均價 2.8 萬元/坪;都外農地買賣價案件計 110 件,均價 8,000 元/坪。整體而言本季土地及房地成交價格均較上期上漲。
- 3. 東港鎮:本季對外提供查詢之買賣實價案件 158 件,較上季增 28 件, 增幅為 23.08%。因受年底成家潮,買氣增加影響。至於本 季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件 70 件,均價 11.1 萬元/坪;土地買賣實價案件 38 件,均價 8.2 萬元/坪,交 易標的集中於新信、新愛、新和段等重劃區段,因逢年底 及自辦市地重畫區完工,建商強力促銷建案,交易件數及 價格與上季相較均呈些微上升趨勢。商業區房地買賣實價

案件 2 件,因坐落位置較偏僻及係屬親屬間交易,均價 4.5萬元/坪,土地買賣實價案件 1 件,成交價 11.5萬元/坪。工業區房地買賣實價案件 1 件,成交價 12.2萬元/坪,土地買賣實價案件 7 件,均價 4.5萬元/坪,因部分交易土地毗鄰 20 米嘉蓮路,區位條件佳,價格與上季相較呈上漲現象;鄉村區乙種建築用地土地交易件數 7 件,均價 2.0萬元/坪,房地買賣實價案件 1 件,成交價 5.6萬元/坪,價格變化不大,丁種建築用地房地買賣實價案件 20 件,均價 9.3萬元/坪;農地部分交易件數 9 件,均價 2.2萬元/坪,因大部分交易案例位於沿海路及中正路旁,交通便利,直接帶動平均單價上漲。另大鵬灣景區遊憩七用地本季交易件數 1 件,成交價 1.0萬元/坪。整體而言,本季房地產呈量增價穩之格局。

4. 潮州鎮:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 246 件,較上季增加 30 件,增加幅度約為 11%。至於本季交易價格部分,商業 區成交量較上季為持平,上季買賣成交案件多在巷道內, 而本季火車站附近主要商圈成交量明顯增加,應是臺鐵高雄-屏東潮州捷運化工程對本區發酵,提高投資意願,本季 商業區在新生路、中山路、六合路等有買賣成交案例, 實實價案件計 6 件,房地均價 29.9 萬元/坪,土地均價 8.4 萬元/坪。住宅區房地交易活絡,都有建築開發商投資興建 透天厝,如在曲江街、振昇路、三華巷…等,即使是巷道 內的土地,成交價格也都有明顯的上漲。中古屋買賣成交件數也不少,而在商業行為顯著的朝昇路及興隆路其交易價格有支撐。住宅區本季計有 160 件買賣實價案件,房地均價 18.3 萬元/坪,土地均價 7.6 萬元/坪。緊鄰住宅區之都內農業區,為住宅區生活機能的延伸,買賣成交價格上

揚,都內農業區買賣實價案件計 4件,均價 1.3 萬元/坪。 非都市土地之建地在太平路、光輪路、彭城路…等有成交 案例,買賣實價案件計 30 件,房地均價 8.6 萬元/坪,土 地均價 3.5 萬元/坪。都外農業用地土地買賣成交量體較上 季增加,在民安路、復興路、崙川路…等有成交案例,買 賣實價案件計 44 件,均價 6,000 元/坪。工業區為附帶條 件開發變更為商業區及住宅區,成交價格已有明顯上漲, 買賣實價案件計 2件,均價 5.8 萬元/坪。整體而言,本季 不動產市場呈現價量齊漲格局。

- 5. 里港鄉:本季對外提供查詢之買賣案件計 97 件,較上季增加 21 件,增加幅度為 28.77%。至於本季交易價格部分,住宅區買賣實價案件計 23 件,土地均價 4.8 萬元/坪,房地均價 6.3 萬元/坪,因臨玉田路主要道路之買賣案例,較上季上漲 10.13%;商業區房地買賣實價案件計 1 件,成交價 4.8 萬元/坪;農業區買賣賣案件計 5 件,土地均價 1.9 萬元/坪(上季 6.8 萬元/坪),因上季成交案例屬臨路線價及上有鐵皮屋且以建物坪數成交,本季則回歸正常均價;非都市住宅用地買賣實價案件計 14 件,因位於土庫段較為偏遠區域,土地均價 1.3 萬元/坪、房地均價 2.6 萬元/坪;農業用地買賣實價案件計 50 件,土地均價 0.4 萬元/坪。整體而言,本季不動產成交價格,都市土地/房地呈價量上漲之趨勢,非都市土地交易呈持平之態勢。
- 6. 鹽埔鄉:本季對外提供查詢之買賣案件計 70 件,較上季減少 2.78%。 至於本季交易價格部分,住宅區買賣實價案件計 12 件,屬 民富路、豐年路、所前二巷較為次要道路之買賣案例,土 地均價 2.2 萬元/坪、房地均價 4.1 萬元/坪;非都市住宅 用地買賣實價案件計 15 件,屬維新路、彭厝路、德協路附

近舊有成屋之買賣案例,土地均價 4.7萬元/坪、房地均價 8.2 萬元/坪;農業用地買賣實價案件計 43 件,土地均價 4,000元/坪。整體而言,本季不動產成交價格,土地/房地均價皆呈下跌之趨勢。

- 7. 高樹鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 89 件,較上季增加 8件,上漲幅度為 9. 2%。至於本季交易價格部分,都內土地:
 (1)住宅區買賣實價案件計 2 件,房地均價 10. 7 萬元/坪。
 (2)商業區買賣實價案件計 1 件,土地成交價 22 萬元/坪(3)農業區買賣實價案件計 6 件,土地均件為 4,000 元/坪。非都市土地:(1)建築用地買賣實價案件計 11 件,土地均價 1萬元/坪;房地均價 3. 8 萬元/坪。(2)農業用地方買賣實價案件計 69 件,土地均價 3,000 元/坪。本季不動產成交價格,都內土地/房地地較上季上漲,非都房地較上季下跌,非都農地較上季上漲。
- 8. 九如鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計73件,較上季減少 10件,減少幅度為13.6%。至於本季交易價格部分,住宅區買賣實價案件計25件,均價4.5萬元/坪,較上季上漲;商業區、工業區本季無買賣案例;本季農業區土地,都內農業區,僅1件買賣實價案件,地價持平,成交價1.1萬元/坪;都外建築用地買賣件數計13件,均價2.2萬元/坪;都外農業區買賣實價案件計34件,均價5,000元/坪,較上季上漲。綜上,本季地價格呈上漲趨勢。
- 9. 萬丹鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 137件,較上季增加 2件,增加幅度為 1.18%。至於本季交易價格部分,住宅區買賣實價案件計 35件,均價 6.8 萬元/坪,以自住之中古透天厝為主;商業區本季買賣實價案件計 1件,成交價 6.6 萬元/坪,地價無明顯波動;都內農業區買賣實價案件計 11

件,均價1.7萬元/坪;都外建地買賣案件計33件,均價3.6 萬元/坪;都外農業用地買賣實價案件計57件,均價9,000 元/坪,整體而言,本季不動產成交價格較上季呈上漲情形。

- 10. 長治鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 99 件,較上季減少件,減少幅度為 15%。至於本季交易價格部分,住宅區買賣實例案件計 35 件,均價約 8.2 萬元/坪,較上季上漲;農業用地部分:都內農業區買賣實價案件計 3 件,成交案均價 2.1 萬元/坪,地價較上季上漲;都外建築用地買賣實例案件計 28 件,均價 3.7 萬元/坪;都外農牧用地,買賣實例案件計 33 件,均價 6,000 元/坪,較上季上漲,整體而言,本季房地價格呈上漲趨勢。
- 11. 麟洛鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 32 件,較上季減少 10 件,減少幅度為 21. 2%。至於本季交易價格部分,住宅區買賣實價案件計 6 件,均價 7. 2 萬元/坪;都內農業區買賣實價案件計 10 件,均價 1. 1 萬元/坪,較上季上漲;都外建築用地買賣件數計 5 件,均價 3. 1 萬元/坪;都外農牧用地買賣價案件計 11 件,均價 6,000 元/坪,較上季上漲。整體而言,本季不動產交易量減少,成交價格較上季呈上漲趨勢。
- 12. 萬巒鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 66 件,較上季減少 18 件,減少幅度為 27%。至於本季交易價格部分,都市土地住宅區買賣實價案例計 7 件,土地均價 3.2 萬元/坪,房地均價 6.3 萬元/坪。非都市部分,鄉村區建築用地買賣實價案件計 16 件,土地均價 9,000 元/坪,房地均價 3.9 萬元/坪;農牧用地買賣實價案件計 43 件,均價 0.3 萬元/坪。本季較上季除明發村休閒林場地價上漲外,其他均價皆有下滑的現象。

- 13. 內埔鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 193 件,較上季減少 35 件,減少幅度約 13.57%。至於本季交易價格部分,商業 區買賣實價案件計 1 件,成交價 17.5 萬元/坪;住宅區買賣實價案件計 49 件,房地均價 8.6 萬元/坪,土地均價 5.5 萬元/坪;都市計畫區內之農業區買賣實價案件計 14 件, 土地均價 9,000 元/坪;非都市土地部分,鄉村區乙種建築 用地買賣實價案例計 29 件,房地均價 4.4 萬元/坪,土地均價 8,000 元/坪;甲種建築用地買賣實價案例計 7 件,房地均價 4.4/坪萬元,土地均價 6,000 元/坪;農業用地買賣實價案例計 93 件,土地均價 5,000 元/坪。整體而言,本季本鄉成交量減少,成交價以非都市土地之農業用地,較其他土地平穩,其餘土地成交價則因成交樣本數與地區之不同而有所變動。
- 14. 竹田鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 79 件,較上季減少件,減少幅度為 3%,考量扣除親友、員工或其他特殊關係間交易等因素交易案。至於本季交易實價部分,都市土地:住宅區土地/房地買賣實價案件各1件,土地成交價 3 萬元/坪,房地成交價 9.6 萬元/坪;農業區土地買賣實價案件計 3 筆,均價 1.1 萬元/坪。非都市土地:建地買賣實價案件房地交易計 11 筆,均價 6.6 萬元/坪,土地交易計 7 筆,均價 1.9 萬元/坪;農業用地買賣實價案件計 56 筆,均價 7,000 元/坪,整體而言,本區本季不動產市場呈現價增量 穩格局。
- 15. 新埤鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 22 件,較上季減少 13 件,減少幅度為 30.23%。至於本季交易價格部分,都市土地:住宅區買賣實價案件計 4 件,房地均價 6.2 萬元/坪;非都市土地:鄉村區乙種建築用地買賣實價案件計 4 件,

房地均價 2.9 萬元/坪;農業用地買賣實價案件計 14 件, 土地均價 3,000 元/坪。整體而言,本區本季不動產市場行 情呈微幅下跌狀態。

- 16. 新園鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 70 件,交易量較上季增加 13 件,增加幅度為 22.81%。至於本季交易價格部分,住宅區買賣實價案件計 9 件,房地均價 8.4 萬元/坪,土地買賣實價案件計 9 件,均價 4 萬元/坪;鄉村區乙種建築用地買賣成交案件計 7 件,房地 5.1 萬元/坪,土地成交案例6件,均價 2.6 萬元/坪;商業區買賣實價案件計 9 件,均價 2.3 萬元/坪;農業用地買賣實價案件計 30 件,均價 5,000元/坪。整體而言,本季不動產市場呈量增價稳格局。
- 17. 崁頂鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 32 件,較上季增加 1 件,增加幅度約為 3.1%。至於本季交易價格部分,農業區買賣實價案件 1 件,成交價 3,000 元/坪。都市計畫外建築用地之房地買賣實價案件計 2 件,均價 4.2 萬元/坪,土地買賣實價案件計 4 件,均價 2.3 萬元/坪;農地買賣實價案件計 23 件,均價 4,000 元/坪;農地(含農舍)之買賣實價案件計 2 件,均價 4.5 萬元/坪。整體而言,本季土地交易價格呈量穩價漲狀態。
- 18. 林邊鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 30 件,較上季減少 4件,減少幅度為 11.76%。至於本部交易價格部分,住宅區房地實價案件計 2 件,均價 3.4 萬元/坪,較上季微幅上漲;土地部分則有 4 件實價案件,均價 3.8 萬元/坪;商業區買賣價案件 1 件,成交價 7.7 萬元/坪;農業區土地買賣實價案件計 5 件,均價 7,000 元/坪,較上季下跌 33.54%,因鄰近林邊溪及地勢較為低窪土地跌幅較大;都市計畫外農牧用地買賣實價案件計 12 件,均價 0.3 萬元/坪,比較上

季約下跌 27.5%;鄉村區乙種建築用地房地買賣實價案件計 3件,均價 1.0 萬元/坪,與上季呈現持平狀態,土地買賣實價案件計 3件,均價 8,000 元/坪。整體而言,本季不動產成交價格較上季呈現量縮價跌趨勢。

- 19. 南州鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 34 件,較上季增加 11 件,增加幅度約為 47%。至於本季交易價格部分,都市土地住宅區房地買賣實價案件計 9 件,均價 6.7 萬元/坪,買賣案例交易量較上季明顯增加,交易價格平穩;非都市建築用地買賣實價案件計 4 件,土地均價 9,000 元/坪,房地均價 2.7 萬元/坪;都市農業區買賣實價案件計 1 件,土地成交價 3,000 元/坪,非都市農業用地買賣實價案件計 20 件,均價 5,000 元/坪,綜上所述,本季南州鄉土地地價呈量增價穩走勢。
- 20. 琉球鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 25 件,與上季相同。 至於本季交易價格部分,商業區買賣實價案件計 2 件,均 價 6.0 萬元/坪;住宅區房地買賣實價案件計 1 件,成交價 3 萬元/坪;土地買賣實價案件計 15 件,均價 2.9 萬元/坪, 呈現上漲趨勢;農業區買賣實價案件計 7 件,均價 1.4 萬 元/坪,呈現上漲趨勢,綜合上述本季交易量趨於常態,整 體而言本季房地產價格呈量穩價漲之格局。
- 21. 枋寮鄉:本季對外提供買賣實價案件計 38 件,較上季減少 12 件, 減少幅度 31.5%。至於本季交易價格部分,住宅區土地買賣 實價案件計 10 件,均價 3.2 萬元/坪,住宅區房地買賣實 價案件計 12 件,均價 6.3 萬元/坪;商業區土地買賣實價 案件計 2 件,均價 2.0 萬元/坪,商業區房地買賣實價案件 計 1 件,成交價 7.6 萬元/坪;都市土地建築用地土地買賣 實價案件計 9 件,均價 1.8 萬元/坪;非都市土地建築用地

房地買賣實價案件計 4 件,均價 2.0 萬元/坪;非都市土地 農地買賣實價案件計 27 件,均價 3,000 元/坪。整體而言, 本季房地產市場交易量體微幅增加,地價呈現微幅上漲情 形。

- 22. 佳冬鄉:本季對外提供買賣實價案件共計 37 件,較上季增加 54%。至於本季交易價格部分,非都市農地買賣實價案件計 12件,土地均價 3,000元/坪;非都市房地買賣實價案件計 3件,均價 4.3 萬元/坪,土地買賣實價案件計 4件,均價 1.8 萬元/坪;都市土地農地買賣實價案件計 1件,成交價 4,000元/坪;都市住宅區房地買賣實價案件計 11件,均價 4.1 萬元/坪,土地買賣實價案件計 3件,均價 2.0 萬元/坪;都市商業區土地買賣實價案件計 3件,均價 3.6 萬元/坪。綜合房地產市場買賣交易情形,雖本季交易量較上季微幅減少,因影響地價因素並無重大變化,本季地價維持平穩。
- 23. 枋山鄉:本季對外提供查詢之買賣交易共計 12 件,至於本季交易價格部分,非都市土地農業用地土地買賣實價案件計 7 件,均價 5,000 元/坪;非都市土地建地土地買賣實價案件計 3 件,均價 2.2 萬元/坪,房地買賣實際案件計 2 件,均價 6,000元/坪。綜合分析,本鄉本季土地交易量小地價穩定。
- 24. 車城鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 55 件,較上季增加 15 件,增加幅度為 37. 50%。至於本季交易價格部分,住宅區土地買賣實價案件計 7 件,均價 4. 8 萬元/坪,房地買賣實價案件計 6 件,均價 8. 2 萬元/坪;都市計畫外農地買賣實價案件計 16 件,均價 5,000 元/坪;非都市住宅用地土地買賣實價案件計 4 件,均價 1. 3 萬元/坪;非都市住宅用地房地買賣實價案件計 1 件,成交價 6. 3 萬元/坪。整體而言,本季不動產市場呈現價量齊揚格局。

十五、臺東縣 102 年第 4 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 831 件,較上季增加 51 件,增加幅度為 6.41%,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 431 件,均價 6.4 萬元/坪,較上季微幅下跌;商業區房地買賣實價案件計 21 件,均價 14.9 萬元/坪,較上季呈現下跌;農業用地買賣實價案件計 379 件,均價 2,669 元/坪,較上季呈現微幅下跌。因交易標的類型及坐落區位不同等因素影響。整體而言,本季成交量雖較上季增加,成交價格仍呈微幅下跌。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 388 件,較上季減少 12 件,減少幅度為 3%。至於本季交易價格部分,住宅區土 地買賣實價案件計 59 件,均價 7.9 萬元/坪,較上季微幅 上漲;住宅區房地買賣實價案件計 238 件,均價 10.2 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 22.6 萬元/坪,較上季微幅上漲;農業區土地買賣實 價案件計 81 件,均價 4,131 元/坪,較上季下跌。本季住 宅區土地買賣以新站地區最為熱絡;農地成交多位於知本 地區,因供給量較多致價格有所調整,本季成交量雖較上 季略為減少,整體而言,成交價格較上季微幅上漲。
- 2. 卑南鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 31 件,較上季減少 13 件,減少幅度為 29.55%。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 3.1 萬元/坪;住宅區房地買賣實價案件計 7 件,均價 5.2 萬元/坪,較上季微幅上漲;農業區土地買賣實價案件計 21 件,均價 3,015 元/坪,較

上季有所微跌。住宅區土地及房地成交多位於鄉公所及實 朗國小附近,農地成交則多位於利家地區,本季農地成交 件數較上季減少 44.74%,交易減少致價格有所調整,本季 成交量雖較上季減少。但整體而言,成交價格較上季仍呈 微幅上揚。

- 3. 綠島鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 4 件,較上季增加 2 件。至於本季土地交易價格部分,住宅區土地買賣實價案件計 2 件,均價 5. 4 萬元/坪;農業區土地買賣實價案件計 2 件,均價 1. 7 萬元/坪,本鄉近年以發展觀光業為主,農地因有預期發展效益之影響下,又普遍存有惜售心態,在供給有限之情形下,致其價格較為偏高,雖成交案件較少,價格上仍呈上漲趨勢,整體而言,成交價格較上季微幅上漲。
- 4. 成功鎮:本季買賣以非都市農牧用地為主,對外提供查詢之買賣實價案件計87件,較上季增加7件,增加幅度為8.75%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計25件,均價2.3萬元/坪,本季均價與上季比較漲跌幅並無變動;非都市農業用地買賣實價案件計62件,均價2,293元/坪,較上季微幅上漲。受觀光活動之推行,旅遊人數增加等因素影響。整體而言,成交價格較上季呈微幅上漲。
- 5. 東河鄉:本季對外提供查詢之買賣案件計 53 件,較上季增加7件,增加幅度為 15.22%,至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 11 件,均價 1.4 萬元/坪,本季均價較上季下跌;農業用地買賣實價案件計 42 件,均價 3,635 元/坪,較上季下跌,本季農地成交案例多位處偏遠,交通不便。整體而言,本季成交價格較上季微幅下跌。
- 6. 長濱鄉:本季受觀光人潮帶動買賣風氣影響下,農地移轉案件數量

增加,對外提供查詢之買賣案件計 84 件,較上季增加 40 件,增加幅度為 90.90%,至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 10 件,均價 5,102 元/坪,本季均價較上季下跌;農業用地買賣實價案件計 74 件,均價 1,866 元/坪,均價較上季微幅上漲。本季房地買賣主要集中都市土地住宅區,農地交易則以風景區農牧用地為主。整體而言,本季成交價格較上季上漲。

- 7. 關山鎮:本季因縣府推動觀光展現成效、擘劃未來展望,提升投資意願,帶動農地及建地需求量增加,對外提供查詢之買賣案件計 40 件,較上季增加 16 件,增加幅度 66.67%。至於本季交易價格部分,住宅用地房地買賣實價案件計 25 件(剔除親友間特殊交易案件 8 件),均價 3.7 萬元/坪,較上季微幅上漲,係因本季交易標的大部分坐落於關山國中附近新成屋與上季區位不同影響;商業區房地買賣實價案件計 1 件,成交價 23.6 萬元/坪,較上季上漲,係因本季交易標的位處和平路之精華地段與上季區位不同影響;農業用地買賣實價案件計 14 件(剔除親友間交易等特殊因素案件 4 件),均價 3,188 元/坪,較上季上漲。整體而言,本季成交價格較上季微幅上漲。
- 8. 鹿野鄉:本季交易數量未大幅增減,惟親友間特殊交易案件數量較多,是以對外提供查詢案件數量較上季明顯減少僅 41 件,較上季減少 8 件,減少幅度 16.3%。至於本季交易價格部分,住宅用地買賣實價案件計 8 件,房地均價 1.9 萬元/坪(剔除親友間特殊交易案件 1 件),較上季下跌,係因本季多數交易標的為非都市土地建築用地,而上季標的多為都市土地住宅區位置不同所致;農業用地買賣實價案件計 33 件,均價 3,697 元/坪(剔除親友間特殊交易案件 9 件),

較上季略微上漲,係因本季部分交易標的位置緊鄰聚落邊緣,交易價格較高所致。整體而言,本鄉土地因位處臺 9 線省道旁,交通尚屬便利,頗受投資客及退休族群青睞, 本季成交價格仍較上季稍漲。

- 9. 池上鄉:本鄉因有臺東縱地區最夯之觀光景點-池上伯朗大道,農地深受青睞,交易量增加,本季對外提供查詢之買賣實價案件計39件,較上季增加4件,增加幅度為11.43%。至於本季交易價格部分,住宅用地房地買賣實價案件計18件,均價2.6萬元/坪,較上季略微下跌;商業區買賣實價案件計1件,成交價5.9萬元/坪,較上季下跌,因本季交易標的類型及位置坐落處較邊陲地區影響;農業用地買賣實價案件計20件,均價4,486元/坪,較上季略微上漲,係因本季交易標的位置坐落及類型不同。整體而言,本季成交價格較上季略微上揚。
- 10. 延平鄉:本鄉因地處偏遠山地鄉、囿於自然條件限制之因素影響,交易量低,本季對外提供查詢之買賣案件計7件,較上季減少1件,減少幅度12.5%。至於本季交易價格部分,住宅用地土地買賣實價案件計2件,均價4,619元/坪,較上季下跌,係因交易標的坐落位置不同等影響;農業用地買賣實價案件計5件(剔除親友間交易等特殊因素案件2件),均價536元/坪,較上季上漲,係因本次交易標的緊鄰紅葉都市計畫範圍影響。整體而言,本季成交價格較上季略為上漲。
- 11. 海端鄉:本鄉因受原住民保留地承購資格限制因素影響,交易量略 顯清淡,本季對外提供查詢之買賣案件計 9 件,較上季增 加7件,增加幅度 350%。至於本季交易價格部分,住宅用 地土地買賣實價案件計 3 件,均價 3,008 元/坪,上季無交

易實例;農業用地買賣實價案件計 6 件,均價 347 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為上漲。

- 12. 大武鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 9 件,較上季減少 1 件,減少幅度為 10%。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. 0 萬元/坪,較上季均價明顯上漲,係因本季交易其中 4 件為都市土地住宅區,成交價格較高;商業區房地買賣實價案件計 1 件,成交價 2. 0 萬元/坪,上季未交易無漲跌比較;農業用地土地買賣實價案件計 3 件,均價 1,108 元/坪,較上季大幅上漲,係因本季有都市近郊用地買賣,價格偏高,致成交均價上漲。整體而言,本季因有都市土地之高單價交易,本鄉整體成交價格較上季大幅上漲。
- 13. 太麻里鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 29 件,較上季增加 1 件,增加幅度為 3.57%。至於本季交易價格部分,住宅區 房地買賣實價案件計 11 件,均價 2.7 萬元/坪,較上季明 顯上漲;商業區房地買賣實價案件計 8 件,均價 4.4 萬元/ 坪,較上季微幅下跌;農業用地買賣實價案件計 10 件,均 價 1,400 元/坪,較上季明顯下跌。本季因住宅區房地交易 集中於太麻里街附近建地,住宅區房地成交價格有顯著的 上升,農業用地交易集中於山坡地保育區附近農地,成交 價格有明顯的下跌。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 顯清淡,對外提供查詢之買賣實價案件計 5 件,較上季減 少1件,減少幅度為 16. 67%。至於本季土地交易價格部分,

住宅區土地買賣實價案件計 2 件,均價 2,925 元/坪,與上季比較呈現持平;農業土地買賣實價案件計 3 件,均價 192 元/坪,較上季大幅下跌,係因受交易標的類型及坐落位置等影響。整體而言,本季成交價格較上季明顯下跌。

15. 金峰鄉:本季買賣實例以非都市土地鄉村區乙建及農地交易為主,對外提供查詢之買賣實價案件計 5 件,較上季增加 3 件,增加幅度為 150%。至於本季交易價格部分,鄉村區乙建之買賣計 2 件,均價 1.3 萬元/坪,本季房地交易價格均價較上季明顯下跌;農業用地土地買賣實價案件計 3 件,均價 109 元/坪,較上季大幅下跌,係因本季之農地買賣其中 2 筆位處偏遠之林業用地且其買賣價格亦偏低,與上季農地買賣係地處鄰近村莊相較之下,買賣交易價格明顯落差較大。整體而言,本季成交價格較上季大幅下跌。

十六、花蓮縣 102 年第 4 季地價動態

撰寫<mark>人:花蓮縣</mark>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 1,879 件,較上季增加 44件,增加幅度為 2.4%。至於交易價格部分:住宅區房地買賣實價案件計 674件,均價 11.8 萬元/坪,較上季下跌;商業區土地買賣實價案件計 23件,均價 25.6 萬元/坪,較上季上漲,房地買賣實價案件計 169件,均價 11.7 萬元/坪,較上季上漲;農業用地買賣實價案件計 587件,均價 4,543 元/坪,較上季上漲;農業用地買賣實價案件計 587件,均價 4,543 元/坪,較上季下跌。整體而言,本季係因花蓮自由貿易港區議題及蘇花公路改道、東線鐵路電氣化等大型建設預期效應持續影響,商業區土地行情穩定成長,住宅區房地價格下修調整,成交量上升。商業區土地行情穩定成長,住宅區房地價格下修調整,成交量上升。商業區土地與房地成交價持續上揚,土地成交量維持平盤,房地成交量大幅提高。農地則因農舍市場需求穩定,交易點擴及熱點邊緣且成交量續增,均價則略為下降。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微幅下滑,對外提供查詢之買賣實價案件計 641 件,較上季減少 10 件,減少幅度為 1.54%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 393 件,均價 13.1 萬元/坪、土地買賣實價案件計 32 件,均價 16.8 萬元/坪,較上季略為下跌,係因本季交易型態多為區分建物影響;商業區房地買賣實價案件計 32 件,均價 14.1 萬元/坪、土地買賣實價案件計 11 件,均價 29.8 萬元/坪,較上季小幅上漲。整體而言,本季土地及房地成交價格呈現持穩情形。
- 2. 吉安鄉:本季交易情形較上季降溫,對外提供查詢之買賣實價案件計 473 件,較上季減少 27 件,減少幅度為 5.4%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 160 件,均價 12.8 萬元/坪,住宅區土地買賣實價案件計 16 件,均價 9.9 萬元/坪,均較上季下跌;農業用地買賣實價案件計 119 件,均價 1.3 萬元/坪,亦較上季下跌。整體而言,本季因市中心發展飽和及所有權人惜售因素,成交標的往都市外圍移動,故價量均明顯下降。
- 3. 新城鄉: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 107件,較上季增加 12件,增加幅度為 12.63%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 28件,均價 9.2萬元/坪,較上季上漲,住宅區土地買賣實價案件計 11件,均價 4.6萬元/坪,較上季上漲。房地係因新建案陸續銷售完成之影響,交易單價較一般房地單價高,房地價格呈現上揚態勢;住宅區土地亦因建案持續開發中,帶動土地需求增加,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均較上季上漲。

- 4. 壽豐鄉:本季交易情形與上季相當,對外提供查詢之買賣實價案件計 208件,較上季減少8件,減少幅度為3.7%。至於本季上地交易價格部分,農業用地買賣實價案件計99件,均價6,234元/坪,較上季上漲。農業用地地價上揚係因外地資金看好本鄉未來相關觀光休閒產業發展,持續加碼投入。整體而言,本季土地成交價格較上季上漲。
- 5. 秀林鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 33 件,較上季減少 20 件,減少幅度 37.74%。至於本季土地交易價格部分,農業用地買賣實價案件計 23 件,均價 1,175 元/坪;住宅區土地買賣實價案件計 1 件,成交價 1.7 萬元/坪,較上季上漲,係因農地案例大部分位於秀林鄉行政中心附近及佳民一帶平坦地區,住宅區案例則位於和平地區,使得成交價較上季買賣成交案例位於山區上漲許多;整體而言,本季土地成交價格較上季上漲。
- 6. 鳳林鎮:本季交易相較於上季呈現持平狀態,對外提供查詢之買賣實價案件計 89 件,與上季比較增加 2 件,增加幅度 2. 3%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 1 件,成交價 13. 6 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計 2 件,均價 8. 1 萬元/坪,較上季上漲;農業用地買賣價案件計 76 件,均價 3,590 元/坪,較上季上漲。本鎮交易仍以農地居多,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地需求,但對是否能依工期如期完成則呈觀望態度,故交易量緩增 12%。整體而言,除農場周邊農地價量稍揚外,餘類型成交價格亦呈上漲情形。
- 7. 光復鄉: 本季對外提供查詢之買賣實價案件計 67 件,較上季增加 12 件,增加幅度為 21.82%。至於本季交易價格部分,住宅區

房地買賣實價案件計 10 件,均價 4.7萬元/坪,較上季下跌;商業區房地買賣實價案件計 2 件,均價 5.3萬元/坪;農業用地買賣實價案件計 43 件,均價 1,751 元/坪,較上季上漲。係因農地案例大部接近住宅區外屬生活機能較佳且價格較高之區位,而住宅案例則多屬屋齡較久且成交價格相對較低。整體而言,本季除農地成交價格上漲外,餘類型之成交價格較上季下跌。

- 8. 豐濱鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 24 件,較上季增加 14 件,增加幅度為 140%。至於本季交易價格部分,農業用地買賣實價案件計 19 件,均價 2,780 元/坪,較上季下跌。係因本季風景區農舍及觀光民宿等題材持續發酵拉高成交量外,農地案例受到大面積、低價位且成交價格走低牽引影響,成交量雖較上季熱絡惟均價仍向下滑落。整體而言,本季土地成交價格較上季明顯下跌。
- 9. 萬榮鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 13 件,較上季減少 3 件,減少幅度為 18.75%。至於本季交易價格部分,農業用 地實價案件計 13 件,均價 163 元/坪,較上季下跌。係因 本季農地案例屬親友間、員工或受債權債務影響等特殊關 係間之交易為多,交易價格偏離正常價格而走低。整體而 言,本季土地成交價格較上季呈現下跌狀態。
- 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 100件,較上季增加14件,增加幅度為16.27%。至於本季交易價格部分,商業區房地買賣實價案件計1件,成交價22.7萬元/坪;住宅區房地買賣實價案件計22件,均價8.4萬元/坪,較上季下跌,土地買賣實價案件計14件,均價4.9萬元/坪,較上季上漲。係因本季房地交易多屬中古屋,使均價下跌,住宅區之土地交易案件多數單價較高,

故較上季上漲。農業用地買賣實價案件計 53 件,均價 2,000 元/坪,價格持平。整體而言,本季成交價格較上季上漲。

- 11. 瑞穗鄉:本季對外提供查詢之買賣交易實價案件計 41 件,較上季增加7件,增加幅度為 20.59%。至於本季交易價格部分,商業區房地買賣實價案件計 1件,成交價為 9.4 萬元/坪,較上季上漲;住宅區房地買賣實價案件計 12 件,均價 2.3 萬元/坪,較上季下跌;農業用地買賣實價案件計 26 件,均價 3,100 元/坪,較上季上漲。整體而言本季係因舊市區推出新建案,刺激買氣致買賣成交案件略增,除住宅區因上季交易案件為高單價比重較高,本季則多屬中低價位,均價下跌外,本季成交價格較上季略為上揚。
- 12. 富里鄉:本季因不動產交易漸漸活絡之影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 49 件,較上季增加 19 件,增加幅度為 63. 33%。至於本季交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計 3 件,均價 5. 1 萬元/坪,較上季上漲;農業用地買賣實價案件計 32 件,均價 785 元/坪,本季係因住宅區成交房地屋齡較新,使均價上漲,至於農業用地買賣實例皆位屬較偏僻區域導致均價下跌。整體而言,本季成交價格較上季小幅下跌。
- 13. 卓溪鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 10 件,較上季減少 2 件,減少幅度 16.67%。至於本季交易價格部分,農業用 地均價 417 元/坪,較上季上漲。係因成交案例土地面積大、 有利於農作,且位置鄰近部落。整體而言,本季成交價格 呈上漲狀態。

十七、澎湖縣 102 年第 4 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 405 件,較上季增加 51 件,

增加幅度為14.41%。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19件,均價8.3萬元/坪,較上季下跌;住宅區房地買賣實價案件計29件,均價12.4萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計10件,均價26.6萬元/坪,較上季上漲。本季住宅區房地因多公寓及華廈單一樓層出售,成交均價高於上季;住宅區土地因新建案亦減少,市場交易趨緩,交易價格下跌。商業區房地因交易案例多位於精華地段及已出租之店舖,交易價格較高,成交均價較上季上漲。整體而言,本季房地成交價格較上季上漲。

- 1. 馬公市:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 307 件,較上季增加67 件,增加幅度為 27. 92%。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 19 件,均價 8.3 萬元/坪,較上季下跌;住宅區房地買賣實價案件計 29 件,均價 12.4 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計 10 件,均價 26.6 萬元/坪,較上季上漲。本季住宅區房地因多公寓及華廈單一樓層出售,成交均價高於上季;住宅區土地因新建案亦減少,市場交易趨緩,交易價格下跌。商業區房地因交易案例多位於精華地段及已出租之店舖,交易價格較高,成交均價較上季上漲;整體而言,本季房地成交價格較上季上漲。
- 湖西鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 47 件,較上季增加 3件,增加幅度為 6.82%。其中農地交易案件計 36 件,均價
 1.0萬元/坪,因土地區位較佳,價格較高,致均價上漲。整體而言,本季土地交易價格較上季上漲。
- 3. 白沙鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 14 件,較上季減少 13 件,減少幅度為 48.15%。其中農地交易案件計 14 件,均價 7,275 元/坪,因臨路等條件較佳,價格較高,致均價上漲。整體而言,本季土地交易價格較上季上漲。

- 4. 西嶼鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 12 件,較上季減少 11 件,減少幅度為 47.83%。其中農地交易案件計 12 件,均價 5,490 元/坪,因多為裡地,交易價格較低,致均價下跌。 整體而言,本季土地交易價格較上季下跌。
- 5. 望安鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 6 件,較上季增加 4 件,增加幅度為 200%。其中建地交易案件計 3 件,均價 4,833 元/坪,較上季呈持平狀態。
- 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 3 件,均價 770 元/坪,較上季下跌。

十八、基隆市 102 年第 4 季地價動態

撰寫人:基隆市政府地政處張欣怡

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2,013 件,因新成屋交屋接近尾聲,登記案件數量減少,故本季揭露案件數量較上季 (2,214 件)減少 201 件。至於本季房地交易價格部分,住宅區房地買賣實價案件計1,243 件,均價 11.5 萬元/坪,較上季 (12.9 萬元/坪)下跌;商業區房地買賣實價案件計 367 件,均價 17.2 萬元/坪,較上季 (19.0 萬元/坪)下跌。因新建案買賣案件大多於上季辦理登記,故本季交易案件多屬中古屋,因而均價較上季小幅下跌。整體而言,住宅、商業區房地成交價格仍屬平穩。

茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下:

1. 中正區:本季因新豐街新建案完工陸續辦理移轉登記影響,對外提供查詢之買賣實價案件438件,較上季增加82件。房地、房地含車位標的成交部分,住宅區買賣實價案件334件,均價11.6萬元/坪,主要集中於新豐街沿線及山海觀社區;商業區買賣實價案件29件,均價12.9萬元/坪,多分布於中正路及義一路、義二路商圈附近。土地交易部份,買賣實價案

件3件,分屬住宅區2件、商業區1件,成交價分別為2.1萬元/坪、11.0萬元/坪。本區因新豐街沿線新建案完工,提升附近居住品質,加上本區內重大公共建設,如國立海洋科學博物館正式開幕、東岸聯外道路全線通車等影響,更使本區房地交易價格有加溫效果。整體而言,本季房地成交價格較上季呈上漲的趨勢。

2. 七堵區:本季對外提供查詢之買賣實價案件共290件,較上季減少65 件。房地、房地含車位標的成交部分,都市土地住宅區買 賣實價案件共有106件,均價14.8萬元/坪,以百福社區、 七堵市區一帶最為熱絡;商業區買賣實價案件共有84件, 均價19.1萬元/坪,主要為光明路之新建案交屋;工業區買 賣實價案件共有1件,成交價8.1萬元/坪,為俊賢路之廠 辦;非都市乙種建築用地買賣實價案件15件,均價9.1萬元 /坪,以長安社區為主;非都市丙種建築用地買賣實價案件 13件,均價16.2萬元/坪,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19件,均價18.0萬元/ 坪;倉儲區實價案件3件,均價11.8萬元/坪;保護區實價 案件2件,均價2.5萬元/坪;非都市丙種建築用地買賣實價 案件3件,均價3.6萬元/坪;非都市丁種建築用地賣實價案 件1件,成交價4.5萬元/坪;林業用地買賣實價案件1件, 成交價2.4萬元/坪。本季交易情況,受到光明路新建案交 屋逐漸趨緩影響,成交量較上季略為減少,主要成交區域 位於百福社區、七堵市區明德一路一帶,交易量穩定,成 交價微幅上揚;此外郊區附近如泰安路、工建路、長安街 及綠葉街等區域亦有相當之成交量。整體而言,本季房地 成交價格受到整體房市成長與七堵行政副都心逐漸成型之

影響,較上季呈現微幅上漲的趨勢。

- 3. 暖暖區:本季對外提供查詢之買賣實價案件354件,較上季減少105件。房地、房地含車位標的成交部分,住宅區買賣實價案件190件,均價11.0萬元/坪;商業區買賣實價案件142件,均價12.3萬元/坪。土地交易部份,住宅區買賣實價案件2件,均價9.8萬元/坪;其他都市土地買賣實價案件1件,成交價2.0萬元/坪;其他非都市土地買賣實價案件3件,均價2.8萬元/坪。本季成交案件集中於暖暖市區及碇內地區一帶,尤其以碇內街一帶最為熱絡,因區內擁有豐富的天然景觀及自然生態,且周邊商家密集,物資採買尚稱便利,交通方面則有近暖暖交流道的優勢。整體而言,本季土地成交價格較上季下降,房地成交價格較上季亦略微下降。
- 4. 仁愛區:本季對外提供查詢之買賣實價案件114件,較上季減少4件。 房地、房地含車位標的成交部分,住宅區買賣實價案件41 件,均價13. 4萬元/坪;商業區買賣實價案件37件,均價20. 7 萬元/坪;買賣實價案件主要以仁一路一帶及劉銘傳路、三 坑火車站附近較多。土地交易部份,買賣實價案件4件,分 別屬住宅區2件、商業區2件,均價分別為9. 9萬元/坪及77. 8 萬元/坪。本區忠一路海洋廣場完工後,帶動附近商圈的活 絡及提供市民與遊客優質、舒適的休憩空間,另廟口商圈 進行道路電纜地下化工程,以利未來規劃徒步區,將有助 於增加沿途商機。整體而言,本季房地成交價格較上季呈 現平穩的趨勢。
- 5. 中山區:本季對外提供查詢之買賣實價案件83件,較上季增加5件。 房地、房地含車位標的成交部分,住宅區買賣實價案件53 件,均價9.0萬元/坪,成交案例集中於復興路53巷、259巷 及334巷之中古屋公寓;商業區買賣實價案件6件,均價15.0 萬元/坪,成交案例多位於成功二路、西定路,復興路、安

一路等地區亦有零星交易。土地交易部份,買賣實價案件計4件,分別屬住宅區及商業區,均價分別為5.8萬、17.4萬元/坪。本區基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新第三度招商,初步審查結果資格符合,周邊包含鐵路、客運、港埠等交通運輸系統及購物、旅宿等專區,預期將帶動市區發展,同時改善都市景觀,且復興路沿線有新建案在陸續開發中,對於本區地價有正面助益。整體而言,本季房地成交價格較上季呈現持平的趨勢。

- 6. 安樂區:本季因新成屋交屋接近尾聲,影響登記案件數量減少,對外提供查詢之買賣實價案件412件,較上季減少45件。房地、房地含車位標的成交部分,住宅區買賣實價案件319件,均價9.9萬元/坪,成交案件集中於中和路、基金一路、麥金路、樂利二街及樂利三街一帶,尤其以中和路及基金一路最為熱絡;商業區買賣實價案件7件,均價10.2萬元/坪,成交案件集中於安一路一帶;工業區買賣實價案件1件,成交價10.6萬元/坪,位於大武崙工業區之廠辦。土地交易部份,住宅區買賣實價案件15件,均價6.6萬元/坪;保護區買賣實價案件4件,均價1.0萬元/坪。本區長庚、國家新城及大武崙三大生活圈之成交量穩定,受附近新建案影響,成交價微幅上揚;而中和路因鄰近中山區有大型預售建案推出,帶動中和路中古屋交易熱絡。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:本季因受義六路之新成屋已陸續移轉完成之影響,對外提供查詢之買賣實價案件計322件,較上季減少71件。房地、房地含車位標的成交部分,住宅區買賣實價案件200件,均價13.2萬元/坪,其交易分布多集中於信二路巷道內與義六路之新成屋;商業區買賣實價案件62件,均價19.6萬元/

坪,因仁一路巷內之新成屋完工,陸續辦理移轉登記,致本季交易較上季熱絡。土地交易部份,買賣實價案件7件,分別屬住宅區2件、商業區3件及非都市丙種建築用地2件,其均價分別為17.0萬元/坪、32.0萬元/坪及0.6萬元/坪。本區東岸聯外道路已全線通車,不僅提供民眾舒適便捷之交通服務,有助於本市交通之疏運;另外信二路與仁一路巷道內新成屋完工帶動周邊市場行情,對本區地價具有正面效益。整體而言,本季房地成交價格較上季呈現平穩之趨勢。

十九、新竹市102年第4季地價動態

撰寫人:新竹市政府地政處郭于明

本季因受東區科技特定區大樓 426 件大批登記送件量影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 2,605 件,較上季增加 74 件,增加幅度為 2.88%。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 1,214 件,均價 19.2 萬元/坪,較上季小幅上漲;商業區房地買賣實價案件計 206 件,均價 21.8 萬元/坪,較上季微幅上漲;農業用地買賣實價案件計 88 件,均價 4.3 萬元/坪,較上季微幅上漲,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,以及「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位處相對高價區域影響等造成市場成交價格整體呈現上漲。整體而言,本季房地成交價格較上季微幅上漲。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:本季因受科技特定區內科技商業區及住商混合區之大樓 426 件大批登記送件量及關埔地區新成屋建案辦理移轉登記之 影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 1,465 件,較上季 增加 416 件,增加幅度為 39.66%。至於本季房地交易價格 部分,住宅區房地買賣實價案件計 611 件,均價 21.0 萬元/坪,較上季微幅上漲;商業區房地買賣實價案件計 79 件,均價 21.5 萬元/坪,較上季微幅上漲,係因受關埔地區建地大面積開發機會多,建物推案量大,及本季房地成交案件位處相對高價區域影響。整體而言,本季土地或房地成交價格較上季微幅上漲。

- 2. 北 區:本季因有新成屋建案辦理移轉登記之影響,對外提供查詢 之買賣實價案件計699件,較上季增加16件,增加幅度為 2.34%。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420件,均價17.5萬元/坪,較上季微幅上漲, 係因成交案件集中於市區或接近市區生活圈,其周邊生活 機能較完善影響;整體而言,本季房地成交價格較上季微 幅上漲。
- 3. 香山區:本季雖有數個新成屋建案辦理移轉登記,因未如上季有住宅大樓大批登記送件量之影響,對外提供查詢之買賣實價案件計441件,較上季減少359件,減少幅度為44.88%。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183件,均價13.6萬元/坪,較上季微幅下跌,係因受買賣成交案件位處相對低價區域影響;農業用地買賣實價案件計43件,均價9,700元/坪,較上季微幅下跌,係受買賣成交案件位處相對低價區域影響。整體而言,本季房地成交價格較上季微幅下跌。

二十、嘉義市102年第4季地價動態

撰寫人: 嘉義市地政事務所蘇艷紅

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,069 件,較上季增加 95 件,增加幅度為 9.75%。至於本季交易價格部分,住宅區土地買賣實價 案件 126 件,均價 12.5 萬元/坪,較上季上漲,房地買賣實價案件 822 件,均價 11.8 萬元/坪,較上季微幅上漲;商業區土地買賣實價案件 23 件,均價 35.8 萬元/坪,較上季上漲,房地買賣實價案件 46 件,均價 14.4 萬元/坪,較上季下跌;農業區土地買賣實價案件 36 件,均價 2.0 萬元/坪,較上季微幅下跌;工業區土地買賣實價案件 10 件,均價 3.9 萬元/坪,較上季下跌。

本季忠孝北街、林森東路、東義路、彌陀路及日新街附近,交通便利、生活機能佳,地價平穩。大小雅路、金龍街、文雅街與文心街周邊,位於蘭潭風景區,環境清幽,近期推案多為強調頂級建材之高級住宅,帶動地價上漲。忠孝路往市區沿路兩側,受百貨、賣場及醫院進駐影響,房地產量價上揚。北興、港坪、興嘉重劃區,因道路及公共設施完備,腹地較廣,交通便利,地價平穩。檜意生活村及文化中心周邊為本市觀光休閒消費及藝文活動景點,且鄰近大型超市,帶動地價上漲。

友愛路商圈臨近後火車站,受客運轉運站及中國大陸觀光客影響, 地價呈現平穩狀態。林森西路、國華街與文化路一帶商圈,受廠商規劃 興建影城、餐飲及購物中心之影響,帶動地價上漲。。整體而言,本季 土地及房地價格大致呈現上漲態勢。

二十一、金門縣 102 年第 4 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案件計 288 件,較上季增 115 件,增加幅度為 66.47%。至於本季交易價格部分,住宅區土地買賣實價案件計 63件,均價 6.9 萬元/坪,較上季上漲;住宅區房地買賣實價案件計 61 件,均價 16.5 萬元/坪,較上季下跌;商業區土地買賣實價案件計 1 件,成交價 8.1 萬元/坪,較上季上漲;商業區房地買賣實價案件計 5 件,均價 44.1 萬元/坪,較上季上漲。農業區土地買賣實價案件計 158 件,均價 1.4 萬元/坪,較上季上漲。農業區土地買賣實價案件計 158 件,均價 1.4 萬元/坪,較上季上漲。整體而言,本季房地產交易量大幅度增

加,土地買賣除住宅區土地、商業區土地、房地、農業區土地上漲外,住宅區房地價格較上一季下跌,工業區土地、房地則未有成交案件。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案件計 63 件,較上季增加 18 件,增加幅度為 40%。至於本季交易價格部分,住宅區土地買賣實價案件計 26 件,均價 6.7萬元/坪,較上季上漲,住宅區房地買賣實價案件計 11 件,均價 14.5萬元/坪,較上季上漲;商業區土地賣實價案件計 1 件,成交價 8.1 萬元/坪,較上期為漲;商業區房地買賣實價案件計 2 件,均價 27.7萬元/坪,農業區土地買賣實價案件計 23 件,均價 1.0萬元/坪,較上季下跌。整體而言,本季除農地土地成交價格下跌,其餘之住宅區土地、房地,商業區土地成交價格皆為上漲,其他各分區則無買賣成交案例。
- 2. 金沙鎮:本鎮房地產市場受到其他鄉鎮激勵所左右,帶動市場交易量之上升。本季對外提供查詢之買賣案件計50件,較上季增10件,增加幅度為25%。至於本季交易價格部分,住宅區土地買賣實價案件計6件,均價5.0萬元/坪,較上季上漲;農業區土地買賣實價案件計44件,均價1.1萬元/坪,較上季上漲。整體而言,受到市場之刺激,本季住宅區土地買賣分散於各自然村中,農地地價短期仍看漲。
- 3. 金城鎮:本季房地產呈現微跌之走勢,隨著市場供需飽和,住宅供給量不足,促使人口外移鄰近金寧鄉。本季對外提供查詢之買賣案件計49件,較上季增13件,增加幅度為36.11%。至於本季交易價格部分,住宅區土地買賣實價案件計13件,均價9.1萬元/坪,較上季上漲;住宅區房地買賣實價案件計7件,均價18.2萬元/坪,較上季下跌;商業區

房地買賣實價案件計 3 件,均價 55.0 萬元/坪,農業區土地買賣實價案件計 26 件,均價 1.4 萬元/坪,較上季下跌。整體而言,商業區在觀光人流回籠情況下,消費市場走勢不弱,住宅區土地則是持續帶動租金之成長,使得地價上揚。住宅區房地與農業區土地則因市場盤整而下跌,其他用地地價價格不變。

- 4. 金寧鄉:本季住宅區受城區透天厝供不應求及價格居高不下之影響,購屋者想法改變對市區購屋慾望已轉移至城區周邊建案,致帶動本鄉鄰近區域,買氣熱絡,價格不低。對外提供查詢之買賣案件計 119 件,較上季增 68 件,增加幅度為 133.33%。至於本季交易價格部分,住宅區土地買賣實價案件計 15 件,均價 7.0 萬元/坪,較上季上漲;住宅區房地買賣實價案件計 42 件,均價 16.8 萬元/坪,較上季下跌;農業區土地買賣實價案件計 62 件,均價 1.8 萬元/坪,較上季上漲。整體而言,受到鄰近金城鎮市區及縣政府就近所在之影響,市場環境基本面不錯。
- 5. 烈嶼鄉:本季對外提供查詢之買賣案件計7件,較上季增5件,增加幅度為250%。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2.8萬元/坪,較上季下跌,住宅區買賣實價案件計1件,成交價10.7萬元/坪。農業區土地買賣實價案件計3件,均價5,162元/坪。工業區之土地、房地亦無買賣。整體而言,房地產市場後市仍是看好。

二十二、連江縣 102 年第 4 季地價動態

撰寫人:連江縣地政事務所翁弘毅本季對外提供查詢之買賣實價案件共計8件,較上季減少5件,減

少幅度為 38%。至於本季交易價格部分,住宅區土地買賣實價案件計 5件,均價 2.1 萬元/坪,較上季下跌;商業區、農業用地本季無買賣實價案件;其他分區土地買賣實價案件計 3 件,均價 3.8 萬元/坪,較上季大幅上漲。係因本縣土地受南竿機場新式客機(ATR72-600 型)引進,搭配陸客馬祖旅遊補助,帶動淡季觀光熱潮,南竿地區外來工作者增加,居住需求量提高,整體而言,本季全縣房地交易價格呈現上漲。茲將本縣各鄉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案件計 6 件,較上季減少 1 件,減少幅度為 14%。至於本季交易價格部分,住宅區土地買賣實價案件計 4 件,均價 2.2 萬元/坪,較上季下跌;其他分區土地買賣實價案件計 2 件,均價 3.9 萬元/坪,較上季上漲,係因本鄉受機場導航設備改善後,航空公司也陸續投入新式飛機取代舊有機型,單次航班載客量增加,搭配近期補助陸客旅遊金,帶來淡季旅遊熱潮,地區除多家餐飲業者開幕,也帶動外來工作人口居住上需求,整體而言,本季買賣成交價格較上季上漲。
- 2. 北竿鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 0 件,較上季減少 2件,減少幅度為 100%,係因本鄉受觀光淡季影響,當地多間旅館、餐廳展開年度整修作業,北竿地區旅遊人口減少,且受博弈法案審議進度停滯,民眾對於土地投資信心下降,直接影響市場交易意願,整體而言,本季買賣成交價格與上季持平。
- 1. 3 莒光鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2 件,與上季持平。 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 1.3 萬元/坪,其他分區土地案件計 1 件,成交價 2,000元/坪,較上季微幅下跌,係因本鄉受島上駐軍裁撤、 兵力縮編政策影響,當地商家平時收入來源減少,人口逐

漸外移,買賣案件零星,土地交易市場萎縮,整體而言, 本季買賣成交價格呈現持平。

3. 東引鄉:本季無對外提供查詢之買賣實價案件,與上季同,係因本鄉易受冬季惡劣氣候影響,導致對外交通中斷,且原配合島際運輸之中興航空直升機停航後,在無新替代交通工具進駐下,生活物資時常缺乏,當地土地交易市場冷清,整體而言,本季買賣價格呈現持平。

