不動產成交案件實際資訊動態分析

102 年第 3 季全國不動產成交案件實際資訊對外提供查詢件數約 10 萬 6 千多件，其中土地交易約 3 萬 1 千多件，房地交易約 4 萬 7 千多件，房地(含車位)交易約 2 萬 5 千多件，車位交易約 1 千 4 百多件（集中在都會區），建物交易約 700 多件。其中新北市、桃園縣及臺中市交易件數占全部件數 47.23%。

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 3 季地價動態

撰寫人：臺北市政府地政局沈冠佑

本季房地產交易動能減弱，對外提供查詢之買賣實價案件計 7,692 件，較上季減少 564 件，減少幅度約為 6.83%。至於本季房地交易價格部分，在房貸仍處低利率環境及市場資金充裕之情況下，有利於房地產市場發展，加上臺北文化體育園區（大巨蛋）BOT 開發案、松山車站及南港車站 BOT 開發案、臺北藝術中心、北部流行音樂中心、臺北資訊園區等重大建設開發，以及捷運信義線、捷運松山線將陸續於今年底及明年通車等正向效益，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 2,868 件，均價約 59.6 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區計 2,072 件，均價約 64 萬元/坪，較上季上漲；工業區計 96 件，均價約 44 萬元/坪，較上季下跌。

因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，經分析工業區下跌原因，係因房地交易均價較高之士林區工業區，本季買賣實價案件數占全市比例降低所致。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 527 件，較上季減少 55 件，減少幅度為 9.45%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 190 件，均價約 69.4 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 142 件，均價約 75.3 萬元/坪，亦較上季上漲。分析住宅區與商業區價格上漲原因，主要係本區受惠於鐵路地下化周邊環境明顯改善、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，帶動均價上漲所致；工業區部分，本季與上季均無房地買賣實價案件。整體而言，本季房地交易價格較上季上漲。
2. 大安區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 809 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 0.74%。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，均價約 89.2 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 127 件，均價約 91.7 萬元/坪，較上季微幅下跌。分析住宅區價格上漲原因，主要係本區交通便利，生活機能佳，吸引高資產族群置產及投資性需求，高單價住宅大樓成交量較多，加以區內新建案陸續交屋影響，帶動均價上漲。商業區價格微幅下跌原因，主要係因房地交易價格較高之忠孝東路商圈案件數較上季減少。整體而言，本季房地交易價格較上季微幅上漲。
3. 中正區：本季因適逢農曆 7 月影響，房地交易數量略為減少，對外

提供查詢之買賣實價案件計 379 件，較上季減少 79 件，減少幅度 17.25%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 209 件，均價約 75.8 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 143 件，均價約 79.1 萬元/坪，相較上季略為上漲。分析住宅區價格上漲原因，主要係本區公共設施完善，居家環境品質及治安均佳，且區內有捷運板南線、新店線、中和新蘆線匯集，交通便利，頗受自住及投資客群喜愛，帶動房價上揚；商業區部分，則因站前商圈、資訊園區一、二期周邊及公館商圈等，捷運及公車路線匯集，學生與通勤族群聚，人潮絡繹不絕，店面及商用不動產交易熱絡，發展潛力佳。整體而言，本季房地交易價格較上季上漲。

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交屋影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 579 件，較上季增加 102 件，增加幅度為 21.38%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 121 件，均價約 38.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地買賣實價案件計 163 件，均價約 49 萬元/坪，較上季下跌。分析商業區價格下跌原因，係因屋齡 30 年以上中古屋及每坪 40 萬元以下低單價案件成交比例增加，導致均價下跌。整體而言，本季房地交易價格較上季微幅下跌。

5. 大同區：本季受新建案陸續交屋，加上捷運周邊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 362 件，較上季增加 9 件，增加幅度為 2.55%。住宅區房地買賣實價案件計 56 件，均價約 49.4 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 185 件，均價約 52.2 萬元/坪，較上季

微幅下跌。分析住宅區價格上漲原因，主要係因本季華廈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；另商業區價格下跌主要係受部分新成屋於建物第一次登記後辦理買賣移轉登記所申報交易價格係屬預售當時交易價格所致。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 1,270 件，較上季減少 212 件，減少幅度為 14.30%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 251 件，均價約 65.0 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 728 件，均價約 61.4 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，主要係因本區生活機能成熟，商業活動興盛，往來交通便捷，加上預期捷運松山線未來通車效益等因素所致，本季住宅區交易型態與上季相較，高價大樓產品成交案件比重增加，進而帶動均價上漲。整體而言，本季房地交易價格較上季微幅上漲。

7. 文山區：本季受捷運周邊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 466 件，較上季增加 78 件，增加幅度為 20.10%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 252 件，均價約 43.9 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 45 件，均價約 50.9 萬元/坪，亦較上季上漲。分析住宅區上漲原因，主要係住宅區之公共設施規劃完善、生活環境寧適，學術文教氣息濃厚，生活機能完備；另商業區主要以社區型態商業模式為主，加以平均房價相較其他行政區低，吸引購屋族青睞，尤以捷運周邊房價較有明顯上漲。整體而言，本季房地交易價格

較上季上漲。

8. 南港區：本季因忠孝東路 6 及 7 段一帶成交量減少，且中古屋交易量亦有減少趨勢，對外提供查詢之買賣實價案件計 322 件，較上季減少 111 件，減少幅度為 25.64%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 188 件，均價約 52.1 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 70 件，均價約 60.2 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交易產品型態與上季相較大樓及華廈成交比重增加，南港經貿園區高單價大樓產品成交比重增加，帶動均價上漲所致；工業區本季房地買賣實價案件計 23 件，均價約 39.3 萬元/坪，較上季下跌。分析工業區價格下跌原因，係因本季重陽路一帶工業區大樓之買賣交易案較少，致有均價下跌情形。整體而言，本季房地交易價格較上季上漲。

9. 內湖區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,108 件，較上季減少 84 件，減少幅度為 7.05%。至於房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 545 件，均價約 53 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 168 件，均價約 55.9 萬元/坪，與上季持平。分析住宅區價格上漲原因，係因本區自捷運文湖線通車後交通便利性佳，且學校、公園綠地、大型賣場等公共設施完備，且臨近內湖科技園區，頗受園區內就業人士青睞，加上新建案陸續推出及交屋移轉，帶動價格上漲；至工業區房地買賣實價案件計 57 件，均價約 42.5 萬元/坪，相較上季微幅下跌，分析工業區下跌原因，係因本季內湖路 1 段 91 巷及新明路附近一帶等老舊工業廠房之買賣交易案較多，致有均價微幅下

跌情形。整體而言，本季房地成交價格與上季相較價格上漲。

10. 士林區：本季因舊士林地區及天母地區交易量明顯減少，且預售屋辦理建物第一次登記案件與中古屋交易量皆有下降之趨勢，對外提供查詢之買賣實價案件計 622 件，較上季減少 138 件，減少幅度為 18.16%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 251 件，均價約 57.6 萬元/坪，較上季上漲，上漲原因主係天母地區交易量比例增加，且天母及社子地區平均成交價格皆有上漲所致；商業區房地買賣實價案件計 44 件，因商業區新成屋成交比例低於前季，均價約 55.3 萬元/坪，較上季下跌。工業區房地買賣實價案件計 10 件，均價約 64.8 萬元/坪，因成交案例多屬新成屋，案例所在位置之交通條件及生活機能皆佳，成交價格較高，致使工業區均價較上季上漲，且高於商業區均價。整體而言，本季房地交易價格較上季上漲。

11. 北投區：本季受新民路、泉源路及溫泉路一帶山坡地住宅買賣交易量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 625 件，較上季減少 98 件，減少幅度為 13.55%。住宅區房地買賣實價案件計 298 件，均價約 44.1 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 95 件，均價約 47.9 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 6 件，均價約 41.8 萬元/坪，較上季上漲。分析住宅區與商業區價格上漲原因，係因石牌地區及新民路、泉源路捷運新北投站一帶，為商業集聚中心，商業活動熱絡，公車網絡密布，交通便利，公園綠地、圖書館等公共設施齊備，致交易單價略有上漲；另工業區本季房地買賣實價案件僅 6 件，因實例數

較少，經計算均價雖上漲，其均價變動幅度之參考性較低。整體而言，本季房地交易價格較上季上漲。

12. 信義區：本季捷運站周邊產品交易持續熱絡並受基隆路、信義路 5 段附近高單價型態產品買氣增溫影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 623 件，較上季增加 30 件，增加幅度為 5.06%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 222 件，均價約 69.5 萬元/坪，較上季下跌。分析住宅區價格下跌原因，係因屋齡 30 年以上中古屋及每坪 40 萬元以下低單價案件成交比例增加，導致均價下跌；商業區房地買賣實價案件計 162 件，均價約 85.1 萬元/坪，較上季上漲。分析商業區價格上漲原因，主要係因信義路 5 段及周邊高單價大樓產品成交量增加，帶動均價上漲所致。整體而言，本季房地成交交易價格與上季相較呈現持平。

二、高雄市 102 年第 3 季地價動態

撰寫人：高雄市政府地政局鍾瑞川

本季受傳統農曆 7 月房地產淡季影響，買賣案件交易量較上季減少，對外提供查詢之買賣實價案件亦同步減少，共計 11,190 件，較上季減少 1,268 件，減少幅度為 10.18%。本市在持續投入亞洲新灣區、衛武營都會公園、鐵路地下化及輕軌環狀水岸線工程等建設，並透過重劃土地、提昇特定區域容積及更新老舊街區等措施，提升本市房地價值，本季房地買賣實價交易成交價格較上季微幅上漲。本季透天住宅及公寓大樓等主要建物型態實價資訊，住宅區透天住宅案件計 2,157 件，均價 16.8 萬元/坪，較上季微幅上漲，公寓大樓案件計 4,157

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 232 件，均價 25.5 萬元/坪，較上季上漲，公寓大樓案件計 1,564 件，均價 15.8 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：本季因受新成屋案件減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 310 件，較上季減少 20 件，減少幅度為 6.45%。至於本季房地交易價格部分，住宅區因面積小少有交易，房地買賣實價案件計 2 件，皆為透天住宅，均價 26.8 萬元/坪，價格平穩。商業區房地買賣實價案件共計 264 件，透天住宅 51 件，均價 31.7 萬元/坪，較上季微幅上漲；公寓大樓 213 件，均價 14.3 萬元/坪，因本季中古屋交易案增，致均價較上季微幅下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
2. 苓雅區：本季因房地交易案減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 794 件，較上季減少 84 件，減少幅度為 9.57%。住宅區房地買賣實價案件計 411 件，透天住宅 103 件，均價 24.2 萬元/坪；公寓大樓 308 件，均價 13.7 萬元/坪。商業區房地買賣實價案件計 362 件，透天住宅 36 件，均價 32.9 萬元/坪；公寓大樓 222 件，均價 14.5 萬元/坪，皆較上季微漲，係因市府投資興建公共建設影響，帶動本區房地產市場價格。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 106 件，較上季減少 4 件，減少幅度 3.64%。住宅區房地買賣實價案件計 36 件，均價 7.8 萬元/坪，較上季下跌，係因房地買賣交易多屬中

古屋公寓，且無新建案。商業區房地買賣實價案件計 34 件，均價 12.5 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

4. 鼓山區：本季 25、44 期重劃區及農 16 區段徵收區住宅大樓交易為主，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,177 件，較上季減少 456 件，減少幅度為 27.92%。住宅區透天住宅買賣實價案件計 53 件，均價 21.8 萬元/坪，較上季上漲；公寓大樓買賣實價案件計 610 件，均價 19.7 萬元/坪，較上季上漲，係因美術館園區、農 16 大宗素地交易價格創新高而帶動鄰近交易價格上揚。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

5. 前金區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 162 件，較上季減少 78 件，減少幅度為 32.5%。住宅區公寓大樓房地買賣實價案件計 28 件，均價 13.4 萬元/坪，與上季相較微幅下跌。商業區公寓大樓買賣實價案件計 81 件，均價 13.4 萬元/坪，與上季相較微幅下跌，係因本季多屬中古屋之交易案所致。整體而言，本季房地成交價格微幅下跌。

6. 旗津區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 16 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 6.67%。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 1,426 件，受部分新推建案銷售尾聲及中古屋成交量平穩，相較上季減少 204 件，減少幅度為 12.52%。住宅區透天住宅買賣實價案件計 176 件，均價 21.5 萬元/坪，與上季相較呈持平；公寓大樓買賣實價案件計 707 件，均價 11.5 萬元/坪，較上季

微幅下跌。商業區透天住宅買賣實價案件計 58 件，均價 22.7 萬元/坪，與上季相較呈上漲走勢，因本季成交案件多為臨路類型，致均價較上季為高；公寓大樓買賣實價案件計 316 件，均價 11 萬元/坪，價格相較呈現持平。整體而言，本季房地成交價格與上季相較呈現穩定持平趨勢。

8. 左營區：本季因新成屋完工案件減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 969 件，較上季減少 241 件，減少幅度為 19.91%。住宅區公寓大樓買賣實價案件計 556 件，均價 14.3 萬元/坪，與上季持平；透天住宅買賣實價案件計 83 件，均價 24.1 萬元/坪，亦與上季持平。商業區公寓大樓買賣實價案件計 165 件，均價 16.9 萬元/坪，較上季上漲，係因捷運沿線周邊生活機能完備，商業活動熱絡，帶動鄰近房地價格上漲。整體而言，本季房地成交量雖有減少，但價格較上季微幅上揚。

9. 楠梓區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,077 件，較上季略為減少 37 件，減少幅度為 3.32%。住宅區公寓大樓買賣實價案件計 436 件，均價 9.5 萬元/坪，較上季略為下跌；透天住宅買賣實價案件計 252 件，均價 15.8 萬元/坪，較上季微幅上漲。商業區公寓大樓買賣實價案件計 142 件，均價 13.7 萬元/坪，較上季上漲，係因加昌及高昌地區推出之新建案銷售良好，帶動房地價格上揚。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

10. 前鎮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 758 件，較上季增加 70 件，增加幅度為 10.17%。本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 525 件，公寓大樓均價 12.8 萬元/坪；透天住宅均價為 19.7 萬元/坪，價格均相較上季微

漲。商業區房地買賣實價案件計 190 件，透天住宅均價為 25.8 萬元/坪，價量皆較上季微漲，主要係受新建案成交量增加及市府投入重大公共建設影響。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

11. 小港區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 369 件，較上季減少 64 件，減少幅度為 14.78%。本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 295 件，透天住宅均價為 14.9 萬元/坪，與上季相較，價格微幅上漲；公寓大樓均價為 7.4 萬元/坪，與上季相較，價格呈現上漲，係因本區房地價格相較市區為低，且區內公共建設尚為完備帶動房地價格。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 1,344 件，較上季減少 139 件，減少幅度為 9.37%。至於房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1066 件，透天住宅均價為 16.2 萬元/坪，公寓大樓均價為 11.2 萬元/坪，較上季略微下跌，係因新建個案減少及買氣遞減等影響。商業區房地買賣實價案件計 78 件，均價 14.4 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。

13. 大樹區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 68 件，較上季減少 27 件，減少幅度為 28.42%。房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 21 件，透天住宅均價為 6.8 萬元/坪，公寓大樓均價為 4.6 萬元/坪，較上季略微下跌。農業區土地買賣實價案件計 25 件，均價 1.8 萬元/坪，與上季比較持平，係因買氣遞減及持觀望態度等影響。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。

14. 鳥松區：本季受新推個案減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案

件計 221 件，較上季減少 106 件，減少幅度為 32.42%。住宅區土地買賣實價案件計 30 件，均價約 13.2 萬元/坪，受當季成交個案不同影響，致成交價格較上季下跌；透天住宅買賣實價案件計 71 件，均價約 18.3 萬元/坪，大都以中古屋交易為主，但因區位及公共設施條件優，較上季微幅上漲。農業區土地買賣實價案件計 22 件，均價約 3.3 萬元/坪，毗鄰曹公新圳及美山路工業區，價格大致持平。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌；房地成交價格較上季微幅上漲。

15. 仁武區：本季受買賣成交移轉量減少影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 483 件，較上季減少 80 件，減少幅度為 14.21%。住宅區土地買賣實價案件計 55 件，均價約 15.3 萬元/坪，因成交個案區位不同影響，較上季微幅上漲；透天住宅買賣實價案件計 324 件，均價約 16.5 萬元/坪，因新建推案減少，以中古屋為主，較上季微幅下跌。農業區土地買賣實價案件計 27 件，均價約 3.9 萬元/坪，因移轉區位不同，較上季下跌。整體而言，本季土地成交價格較上季微幅上漲；房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 202 件，較上季減少 18 件，減少幅度為 8.91%。住宅區土地買賣實價案件計 24 件，均價約 8.4 萬元/坪，較上季微幅上漲；透天住宅買賣實價案件計 75 件，均價約 16.6 萬元/坪，本季新建案因緊鄰大社區果菜市場，聯外交通便捷吸引外地人購屋，房地產交易熱絡，較上季上漲。農業區土地買賣實價案件計 36 件，均價約 3.2 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。

17. 大寮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 573 件，較上季增加 50 件，增加幅度為 9.56%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 52 件，均價 6.1 萬/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 166 件，均價 3.4 萬/坪，較上季微漲。住宅區房地買賣實價案件計 268 件，透天住宅均價 10.6 萬/坪，因本季新建案登錄件數較多，均價較上季微漲；公寓大樓均價 5.7 萬/坪，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

18. 林園區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 175 件，較上季減少 21 件，減少幅度為 10.71%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 17 件，均價 4.5 萬/坪，較上季略微下跌；農業區土地買賣實價案件計 23 件，均價 1.5 萬/坪，較上季下跌。住宅區房地買賣實價案件計 59 件，透天住宅均價 7.4 萬/坪，因本季新建案登錄件數較多，均價較上季上漲；公寓大樓均價 3.5 萬/坪，較上季微跌。整體而言，本季房地成交價格持平。

19. 岡山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 308 件，較上季減少 70 件，減少幅度為 18.52%。住宅區透天住宅買賣實價案件計 68 件，均價 16.1 萬元/坪，成交量較上季減少而交易均價上漲，係因本季多為新成屋買賣案件單價較高所致；公寓大樓案件計 56 件，均價 7.9 萬元/坪。農業區土地買賣實價案件計 29 件，均價 1.2 萬元/坪，交易量較上季略增。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

20. 永安區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 28 件，較上季增 8 件，增加幅度為 40%。住宅區房地買賣實價案計 9 件，均價 6 萬元/坪，與上季相較微幅上升。農業用地土地買賣實

價案件計 19 件，均價 8,414 元/坪較上季微幅上升。整體而言，本季房地成交價格微幅上升。

21. 橋頭區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 88 件，較上季減少 17 件，減少幅度約為 6.06%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 36 件，均價 17.1 萬元/坪，較上季上漲，係因新成屋案件較多影響。農業用地土地買賣實價案件計 12 件，均價 3.6 萬元/坪，較上季上漲，係因本季交易多集中在價格較高區段。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

22. 梓官區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 81 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 10.99%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 30 件，均價 8.8 萬元/坪，較上季微幅上漲，交易案例集中於平等路、仁愛路及赤崁東路附近；農地買賣實價案件計 28 件，均價 1.3 萬元/坪，較上季上漲，農地交易多集中在近臺 17 線附近地區。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

23. 燕巢區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 180 件，較上季增加 58 件，增加幅度為 47.54%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 51 件，均價 8.5 萬元/坪，較上季微幅上漲。農業區土地買賣實價案件計 63 件，均價 3.3 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微幅上漲。

24. 彌陀區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 38 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 11.76%。住宅區房地買賣實價案件計 11 件，均價 8.1 萬元/坪，較上季上漲。農業用地土地買賣實價案件計 7 件，均價 6,330 元/坪，較上季上漲。整體

而言，本季房地成交價格較上季上漲。

25. 路竹區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 178 件，較上季增加 10 件，增加幅度為 5.95%，係因農業區土地交易較熱絡所致。住宅區房地買賣實價案件計 29 件，均價 11.8 萬元/坪，較上季微漲；住宅區土地買賣實價案件計 12 件，均價 7.5 萬元/坪，較上季持平。農業區土地買賣實價案件計 36 件，均價 9,512 元/坪，較上季上漲，係因南科高雄園區附近農地交易熱絡所致。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

26. 湖內區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 119 件，較上季增加 9 件，增加幅度為 8.18%，係因新成屋案銷售頗佳，帶動附近房地交易所致。住宅區透天住宅買賣實價案件計 33 件，均價 8.8 萬元/坪，交易案例集中於中山重劃區，成交價格呈持平態勢；住宅區土地買賣實價案件計 11 件，均價 5.8 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因建商積極推案，帶動土地需求所致。整體而言，本季土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 86 件，較上季減少 18 件，減少幅度為 17.31%，係因上一季新成屋大部分已銷售完畢，且未再有新建案推出所致。住宅區透天住宅買賣實價案件計 7 件，均價 8.9 萬元/坪，交易案例大部集中於德宜重劃區，價格大致持平。農業區土地買賣實價案件計 46 件，均價 8,712 元/坪，較上季上漲，因高鐵聯絡道路附近及臺 19 線沿線等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 41 件，較上季減少

6 件，減少幅度為 12.77%，係因上一季新成屋大部分已銷售完畢，且中古屋及土地亦甚少交易所致。住宅區透天住宅買賣實價案件計 15 件，均價 8.9 萬元/坪，因仁愛路以東鄰近本區行政中心，生活機能完善，致房地交易價格較上季上漲；住宅區土地買賣實價案件計 6 件，成交量持平，均價約 4.6 萬元/坪，價格大致持平。整體而言，本季土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 36 件，較上季持平。農業區及非都農牧用地買賣實價案件計 23 件，計算均價為 1,791 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，交易買賣成交價略高。整體而言，本季土地成交價格持平。

30. 旗山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 75 件，較上季增加 12 件，增加幅度為 19.04%。住宅區房地買賣實價案件計 9 件，均價 7.0 萬元/坪，較上季微幅上漲。商業區本季無買賣實價案件。農牧用地買賣實價案件計 57 件，均價 7,484 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 3 件土地移轉案件，較上季減少 23 件，減少幅度為 88.46%，均價 796 元/坪，較上季稍呈下跌狀態。

32. 內門區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 47 件，較上季增加 15 件，增加幅度為 60.22%。建築用地買賣實價案件計 2 件，均價 8,657 元/坪，較上季持平。農牧用地買賣實價案件計 45 件，均價 1,464 元/坪，較上季上漲。整體而言，

本季土地成交價格微幅上漲。

33. 甲仙區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 13 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 46.15%。農業用地買賣實價案件計 8 件，均價約 1,398 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

34. 那瑪夏區：本區為原住民保留區，交易量不多，對外提供查詢之買賣實價案件計 4 件，較上季僅減少 1 件，減少幅度為 20%。至於本季土地交易價格部分，農牧用地買賣實價案件計 4 件，均價 510 元/坪，與上季相較呈持平現象。

35. 美濃區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 165 件，較上季增加 31 件，增加幅度為 23.13%。住宅區透天住宅買賣實價案件集中於美興街、成功路及東門街一帶，共計 16 件，多為中古屋產品交易，均價 6.5 萬元/坪，與上季相較下跌；土地買賣實價案件計 9 件，均價 4.1 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本次交易案件較集中於較低價區域所致。農業區土地買賣實價案件以龍肚、美濃與吉東地區為大宗，共計 117 件，較上季增加 24 件，均價 7,553 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持平情形。

36. 六龜區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 31 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 24%。透天住宅房地買賣實價案件計 2 件，均屬非建地農舍予以扣除；土地買賣實價案件計 5 件，均價 2.8 萬元/坪。農業用地買賣實價案件計 24 件，均價 3,723 元/坪，與上季相較上漲，主要受新威地區較高價農地交易增加等影響。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

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，本季房地成交價格與上季相較為持平。

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亦都尚未完竣，南橫公路勤和段至梅山段大部分仍走溪底便道，梅山段以北尚未通車，每逢大雨仍有交通中斷疑慮，交易案例稀少，均價為 183 元/坪。整體而言，本季房地成交價格持平。

三、新北市 102 年第 3 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 20,341 件，較上季增加 345 件，增加幅度為 1.73%。其中住宅區房地案件計 10,876 件，每坪均價 30.9 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 1,347 件，每坪均價 34.2 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 533 件，每坪均價 25.3 萬元，與上季持平。分析本市受惠於臺 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，加以本市重點整體開發區內公共建設、生活機能日益完善等正面影響，對本市不動產價格形成支撐。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 1,646 件，較上季減少 185 件，減少幅度為 10.10%。其中新板特定區房地案件計有 62 件，每坪均價 63.4 萬，與上季持平；住宅區房地案件計 1,213 件，每坪均價 40.8 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 119 件，每坪均價 42.8 萬元，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 18 件，每坪均價 29.8 萬元，與上季持平。分析本區因交通機能完善，商圈發展

日益成熟，持續吸引企業總部進駐，進而帶動區域房市發展。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

2. 土城區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 915 件，較上季增加 9 件，增加幅度為 0.99%。其中住宅區房地案件計 652 件，每坪均價 26.9 萬元，較上季微幅下跌，分析原因為本季包含 180 件建物第 1 次登記後移轉之案件，其價格係以 100 年成交之價格申報所致；商業區房地案件計 42 件，每坪均價 30.2 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 34 件，每坪均價 26.7 萬元，與上季持平。分析本區因擁有捷運板南線、國道 3 號、臺 3 線、臺 65 線快速道路，以及預定於明(103)年底通車的捷運土城線延伸頂埔地區、興建中的萬大線等利多因素，使區域房市穩定發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

3. 新莊區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,805 件，較上季減少 186 件，減少幅度為 9.34%。其中住宅區房地案件計 1,239 件，每坪均價 33.0 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 234 件，每坪均價 45.1 萬元，較上季持平；工業區房地案件計 63 件，每坪均價 25.9 萬元，與上季持平。分析本季因整體區域房市行情已高，致買方漸趨觀望。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

4. 泰山區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 390 件，較上季增加 126 件，增加幅度為 47.73%。其中住宅區房地案件計 287 件，每坪均價 27.3 萬元，較上季上漲；商業區房地案件計 45 件，每坪均價 27.9 萬元，較上季上漲。分析本季因捷運等公共建設持續推動，生活機能日趨成熟，帶動房地產市場交易價格持續上漲。整體而言，本季房地成

交價格較上季上漲。

5. 五股區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 327 件，較上季增加 7 件，增加幅度為 2.19%。其中住宅區房地案件計 191 件，每坪均價 23.3 萬元，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 14 件，每坪均價 20.3 萬元，較上季微幅上漲。分析本季因新成屋買賣交易案件增多，房地價格上漲，帶動周邊房地產市場行情。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

6. 林口區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,205 件，較上季減少 529 件，減少幅度為 30.51%。其中住宅區房地案件計 700 件，每坪均價 25.0 萬元，較上季持平；商業區房地案件計 260 件，每坪均價 24.4 萬元，較上季微幅上漲。分析本區持續受捷運題材影響，周邊房市期待通車行情，房地產市場仍受看好；另區內將有中商 36 暢貨中心、傳播業總部陸續進駐，生活機能也日益成熟，使房價獲得支撐。整體而言，本季房地成交價格與上季相較持平。

7. 新店區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 2,742 件，較上季增加 1,496 件，增加幅度為 120.06%。分析增加幅度較高原因為本季有捷運共構建物第 1 次登記後大筆移轉案件(共 1,494 件)所致。其中住宅區房地案件計 505 件，每坪均價 38.9 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 24 件，每坪均價 30.1 萬元，較上季微幅下跌。本區受惠於安坑 1 號道路 1 期工程(安坑交流道至安祥路段)已完工通車，且擁有捷運新店線、國道 3 號、新北環快、新店環河快速道路等交通路網，及興建中的捷運環狀線等利多，對地區房市發展仍有所支撐。整體而言，本季房地成

交價格與上季持平。

8. 深坑區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 80 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 1.23%。其中住宅區房地買賣實價案件共計 18 件，每坪均價 26.1 萬元，與上季持平。工業區房地買賣實價案件共計 17 件，每坪均價 22.8 萬元，與上季亦為持平。分析本區因 鄰近臺北市，交通設施便利等因素，對本區房地產價格持續發揮支撐效果。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

9. 汐止區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,301 件，較上季減少 251 件，減少幅度為 16.17%。其中住宅區房地案件計 665 件，每坪均價 29.5 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 67 件，每坪均價 33.6 萬元，較上季上漲；工業區房地案件計 68 件，每坪均價 22.8 萬元，與上季持平。分析本季商業區交易案件因位屬汐止精華地區，加上第 3 季持續有汐止景觀橋、中山高汐止交流道聯絡橋等重大工程陸續開工，帶動房地產價格上揚。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

10. 淡水區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 2,016 件，較上季減少 33 件，減少幅度為 1.61%。其中住宅區房地案件計 1,375 件，每坪均價 21.8 萬元，價格持平；住宅區土地案件計 81 件，每坪均價 34.4 萬元，較上季上漲；商業區房地案件計 69 件，每坪均價 38.4 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 57 件，每坪均價 22.9 萬元，較上季微幅下跌。分析本季住宅區土地因淡海新市鎮 2 期發展區 2 階環評未獲通過，使交易量驟減，又該區土地單價相較於淡水區其他地區為低，致使全區成交均價上漲。整體而

言，本季房地成交價格持平。

11. 八里區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為 387 件，較上季增加 10 件，增加幅度為 2.65%。其中住宅區房地案件計 200 件，每坪均價 21.7 萬元，較上季微幅上漲；住宅區土地案件計 23 件，每坪均價 28.3 萬元，較上季上漲；農業區土地案件計 48 件，每坪均價 6.3 萬元，較上季上漲。分析本季住宅區房地因建坪單價較高之水岸住宅買賣案件量比重較高，致成交均價上漲。至於住宅區土地因成交案件多為臺北港區段徵收區內之移轉，成交價格較高；農業區土地則因區段徵收區內原土地所有權人搬遷，帶動周邊農地需求增加，致成交均價上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

12. 蘆洲區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 745 件，較上季減少 97 件，減少幅度為 11.52%。至於本季土地交易價格部分，農業區土地案件計 35 件，每坪均價 30.9 萬元，與上季持平；另本季房地交易價格部分，排除特殊交易情形及店面、透天厝等案件後，住宅區房地案件計 570 件，每坪均價 34.7 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 15 件，每坪均價 33.6 萬元，與上季持平。本區受惠捷運及臺 64 線快速道路開通，吸引通勤族入住，加以鴨母港整治工程及國民運動中心等公共建設持續推動，帶動地區房市穩定發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

13. 三重區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,267 件，較上季減少 114 件，減少幅度為 8.25%。至於本季房地交易價格部分，排除特殊交易情形及店面、透天厝等案件後，

住宅區房地案件計 757 件，每坪均價 36.5 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 79 件，每坪均價 36.6 萬元，與上季持平;工業區房地案件計 41 件,每坪均價 29.2 萬元,與上季持平。本區因受機場捷運線延後開通影響，投資與自住客需求相對減少，惟因區位條件良好，生活機能成熟，對房地產價格持續發揮支撐效果。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

14. 中和區：本季受建物第 1 次登記後移轉案件數增加影響，對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,870 件，較上季增加 236 件，增加幅度為 14.44%。其中住宅區房地案件計 1,241 件，每坪均價 35.1 萬元，與上季持平；商業區房地買賣案件計 69 件，每坪均價 39.7 萬，較上季微幅上漲；工業區房地買賣案件計 126 件，每坪均價 29.6 萬，與上季持平。分析本區因生活機能、區域位置、聯外交通條件較佳，就業機會較多，再加上未來有捷運環狀線、萬大-樹林線的利多因素，支撐房市穩定發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

15. 永和區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 595 件，較上季減少 20 件，減少幅度為 3.25%。其中住宅區房地案件計 398 件，每坪均價 40.7 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 105 件，每坪均價 43 萬元，較上季微幅上漲。本區人口、商業活動聚集，綠地空間較為稀少，近期中正路永和國小旁國稅局廢棄宿舍改闢為簡易公園，有效提升居住環境品質；加上本區與臺北市僅 1 水之隔，新北環河快速道路及捷運中和線貫穿本區與北市，吸引跨橋購屋需求，使區內不動產穩定發展。整體而言，本季房地成交價

格與上季持平。

16. 三峽區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 644 件，較上季減少 139 件，減少幅度為 17.75%。其中住宅區房地案件計 373 件，每坪均價 21.3 萬元，較上季持平；商業區房地案件計 92 件，每坪均價 24.1 萬元，較上季持平；農業用地土地計 48 件，每坪均價 4,796 元，較上季上漲。分析本季住宅區及商業區因北大高中正式成立及雙北跨市快速公車陸續推動，使本區房地產價格仍有所支撐;農業用地則因本季鄰近市區之土地移轉案件比例提升，致均價呈現上漲。整體而言，本季成交價格與上季持平。

17. 鶯歌區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 432 件，較上季減少 16 件，減少幅度為 3.57%。其中住宅區房地案件計 129 件，每坪均價 16.0 萬元，較上季微幅上漲，住宅區土地案件計 73 件，每坪均價 18.9 萬元，較上季上漲；商業區房地案件計 13 件，每坪均價 18.6 萬元，較上季微幅上漲。分析本區住宅區因重劃區土地地籍整理完竣及受惠與鄰近行政區間之比價效應，價格呈現上漲趨勢；商業區交易多位於火車站及主要道路周邊，區位較佳，加以比價效應，價格亦呈現微幅上漲趨勢。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

18. 樹林區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 660 件，較上季減少 91 件，減少幅度 12.12%。其中住宅區房地案件計 264 件，每坪均價 23.4 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 111 件，每坪均價 25.8 萬元，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 59 件，每坪均價 17.6 萬元，與上季持平；農業區土地案件計 23 件，每坪均價 3.7 萬元，較上

季上漲。分析本季因無特殊之重大工程或交通建設完工，房地產價格呈現持平趨勢;農業區成交案件因多位於市區或市郊區位條件較佳之地區，致均價較上季上漲，惟扣除此類交易，農業區之價格則與上季持平。整體而言，本季房地產成交價格與上季持平。

四、臺中市 102 年第 3 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 14,719 件，較上季增加 472 件，增加幅度為 3.31%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 7,368 件，均價 16.2 萬元/坪，與上季比較微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 1,396 件，均價 16.5 萬元/坪，較上季微幅下跌；農業用土地買賣實價案件計 509 件，均價 5.2 萬元/坪，較上季上漲，本市住宅區房地及商業區房地均價係去除店鋪、1 層或 1、2 層、僅地下層及異常值之交易案件，進行均價計算；本市本季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:本季因新完工之大樓交易減緩之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 136 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 4.6%。至於本季房地交易價格部分，商業區買賣實價案件計 99 件，均價 10.4 萬元/坪，較上季微幅上漲，本季因新建案價與量的拉抬效果，致使平均單價上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季呈現上漲。

2. 東區：本季因九期重劃區附近新完工大樓之交易影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 436 件，較上季增加 46 件，增加幅度為 11.8%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 396 件，均價 14.4 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，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，本季房地產交價格較上季上漲。

3. 西區：本季因位於新建住宅大樓完工銷售已逐漸交易完畢影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 757 件，較上季減少 39 件，減少幅度為 4.89%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 564 件，均價 19.4 萬元/坪，較上季上漲。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，本季房地成交數量雖較上季減少但成交價則較上季增加。

4. 南區：本季工學路附近新建住宅大樓多數已於上季移轉，交易案件量略減，對外提供查詢之買賣實價案件計 854 件，較上季減少 86 件，減少幅度為 9.1%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 586 件，均價 14.3 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，交易熱絡地區位於臺中高工及中興大學附近，本季較上季房地交易量減少而成交價上漲。

5. 北區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,043 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 0.48%。至於交易價格部分，本季住宅區房地買賣實價案件計 543 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 137 件，均價 16 萬元/坪，較上季上漲。區內套房、中古屋及新成屋等物件之交易頻繁，

捷運預定地沿線及綠園道、特色商圈等交易熱區之買氣暢旺不墜。整體而言，本季房地產交價格較上季上漲。

6.北屯區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,965 件，較上季減少 30 件，減少幅度為 1.5%。至於交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1,080 件，均價 15.9 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 199 件，均價 16.1 萬元/坪，較上季上漲。區內現有重劃區及區段徵收區之素地、新成屋及預售屋交易頻繁，新闢重劃區及區段徵收區亦陸續動工，加上快速道路系統完工在即，均促使不動產交易市場加溫。整體而言，本季房地產交價格較上季上漲。

7.西屯區：本季因大批建物移轉案件減少，導致買賣案件量較上季減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,791 件，較上季減少 117 件，減少幅度為 6.13%。至於本季房地交易價格部份，住宅區房地買賣實價案件計 980 件，均價 19.3 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 253 件，均價 23.2 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件數僅為 2 件，案量不足不予統計；農業區土地買賣實價案件數計 41 件，均價 8.7 萬元/坪，與上季持平。本區七期重劃區受新光三越、大遠百等百貨業影響與秋紅谷廣場及正在施工當中的大都會歌劇院等多項公共設施利多加持下，帶動周圍建案買氣；另十二期重劃區、單元一、單元二自辦重劃區等具發展地區，價量呈穩定成長狀態，前景看俏；此外單元八自辦重劃預計近期完成，未來與水湳經貿園區整體發展效應下，將成為具發展潛力之亮點區域。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

8.南屯區：因本季有大批建案興建完成辦理過戶，導致本季買賣案件

量較上季增加，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,088 件，較上季增加 143 件，增加幅度為 15.13%。至於本季交易價格部份，住宅區房地買賣實價案件計 615 件，均價 20 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 71 件，均價 23.2 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件數僅為 19 件，案量不足不予統計；農業區土地買賣實價案件數計 37 件，均價 9.1 萬元/坪，較上季上漲。本區因「五期重劃區」、「七期重劃區」、「八期重劃區」、「黎明商圈」擁有廣闊綠地公園及明星學區等公共設施，生活機能完善，向來為民眾投資及自住熱絡之處；另知名國際連鎖家居百貨業臺中店於九月初開幕，商業活動活絡；此外單元二、單元三自辦重劃區因緊鄰七期重劃區及黎明商圈，交通便利，前景可期，帶動本區行情。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

9. 豐原區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 497 件，較上季減少 46 件，減少幅度為 8.47%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 238 件，均價 14.7 萬元/坪，較上季小幅上漲，因本季重劃區內新建案完工並完成移轉，致價格較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 39 件，均價 12.5 萬元/坪，與上季相較下跌，因本季成交多套房及住宅大樓等中古屋案件致價格受影響；工業區土地買賣實價案件計 8 件，均價 10.9 萬元/坪，較上季上漲；農業用地土地買賣實價案件計 38 件，均價 4.4 萬元/坪，成交價格呈現持平趨勢。整體而言，本季以住宅區房地為主要交易對象，成交價格較上季上漲。

10. 神岡區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 204 件，交易量較上

季增加 4 件，增加幅度為 2%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 43 件，均價 12.8 萬元/坪，成交數量較上季增加 2 件，成交均價較上季上漲，主要交易標的分佈於鄰近豐原、潭子區一帶及神岡國中附近；農業區土地案件計 43 件，均價 4.5 萬元/坪，成交價格較上季下跌。整體而言，本季仍以住宅區及農業區為主要交易標的，住宅區土地交易價格呈現穩定上漲趨勢，農業區價格則回跌。

11. 后里區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 228 件，較上季增加 11 件，增加幅度為 5.07%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 37 件，均價 12.8 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 25 件，均價 4 萬元/坪，由於非都市土地農業用地交易價格拉抬，連帶影響鄰近農業區土地，致成交均價上揚。整體而言，本季住宅區房地相較上季呈現下跌，而農業土地成交價格相較上季呈現上漲態勢。

12. 東勢區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 192 件，較上季增加 22 件，增加幅度 12.9%。交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 13 件，均價 9.9 萬元/坪，較上季下跌；住宅區土地買賣案件計 16 件，均價 9.3 萬元/坪，尚屬平穩；商業區土地買賣案件計 4 件，交易量較前期減少 5 件，均價 15 萬元/坪，較上季下跌。農業用地土地買賣案件計 100 件，為本區交易之大宗，均價 3,400 元/坪，尚屬平穩。整體而言，本季房地、土地成交價格均較上季下跌。

13. 新社區：本季對外提供查詢之賣賣案件計 122 件，較上季略減少 8 件，減少幅度為 6.15%。本季交易價格部分，住宅區房地

買賣實價案件計 3 件，均價 7.4 萬元/坪，較上季上漲；農業用地土地買賣實價案件計 45 件，均價 2.1 萬元/坪，較上季下跌；另本季山坡地保育區農牧用地買賣實價案件計 34 件，均價 5,300 元/坪。整體而言，本季以農業用地土地為主要交易對象，成交價格較上季下跌。

14. 石岡區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 33 件，較上季減少 4 件，減少幅度為 10.81%，區內交易案件以農業用地為主。至於本季交易價格部分，農業用地買賣實價案件共計 15 件，均價 1 萬元/坪，與上季持平；住宅區土地買賣實價案件計 3 件，均價 7.2 萬元/坪，較上季上漲，整體而言，本季土地成交價格與上季相較呈現持平。

15. 和平區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 30 件，本區大部分位處於非都市土地範圍內之公有地之原住民保留地，買賣交易受到原住民保留地限制，交易量極少，本季土地交易量較上季增加 10 件，增加幅度為 50%；至於本季交易價格部分，以山坡地保育區農牧用地及林業用地為主，共計 25 件，均價 457 元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地成交價格較上季呈現下跌情形。

16. 大雅區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 355 件，較上季增加 64 件，增加幅度為 21.99%。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 137 件，均價 15 萬元／坪，較上季上漲，原因多受零星新建案成交而致價格上漲；商業區房地買賣實價案件計 6 件，均價 26.6 萬元/坪，較上季上漲，其原因為高價商業區成交物件而致價格上漲；工業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 13.1 萬元/坪，較上季下跌，其原因為成交物件多數是中小規模工業

用地所導致；農業區土地買賣實價案件計 38 件，均價 6.6 萬元／坪，均較上季下跌。整體而言，本區本季房地成交價格較上季漲跌互見，土地價格上漲。

17. 潭子區：本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 392 件，較上季減少 16 件，本季減少幅度為 3.92%。至於本季土地或房地交易價格部份，住宅區房地買賣實價案件計 200 件，均價 14.4 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 6 件，大都為老舊社區案件，均價 12.5 萬元/坪，較上季微幅下跌;工業區土地買賣實價案件計 4 件,均價 12.3 萬元/坪，較上季上漲。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上漲情形。

18. 烏日區：本季對外提供件數 472 件，較上季增加 117 件，增加幅度 33.9%，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 318 件,均價 15.4 萬元/坪,較上季下跌，農業區土地買賣實價案件計 28 件，均價 5.5 萬元/坪，較上季下跌，本區以市地重劃區、高鐵臺中站區及興建中捷運站區周邊之房地、擬辦理區段徵收地區，因公共設施完善、街廓完整、土地能有效利用及發展可期因素，仍較受消費者青睞。整體而言，本季房地產交易量與上季相較，呈「量增價跌」趨勢。

19. 霧峰區：本季對外提供件數 304 件，較上季增加 39 件，增加幅度為 14.7%。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 49 件，均價 12.8 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 32 件，均價 17.3 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 15 件，均價 3.6 萬元/坪，與上季價格上漲；整體而言，成交量較上

一季為增加，而成交價格上漲，呈「量增價漲」趨勢。

20. 大里區：本季對外提供件數 816 件，本區因大里三重劃區推出新建案，致案件數量較上季增加 58 件，增加幅度 7.6%。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 14.9 萬元/坪，較上一季下跌，商業區房地買賣實價案件計 510 件，均價 15.7 萬元/坪，較上一季下跌，工業區土地買賣實價案件計 7 件，均價 14.4 萬元/坪，較上一季微幅上漲，農業區土地買賣實價案件計 12 件，均價 5.9 萬元/坪，較上一季下跌，整體而言，本季成交量較上一季略為增加，而成交價格呈現下跌。

21. 清水區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 168 件，因本季轄內建商推案減少，較上季減少 104 件，減少幅度為 38.2%。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 84 件，均價 10.9 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 21 件，均價 2.2 萬元/坪，較上季下跌。住宅區及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，本季成交價格較上季下跌。

22. 沙鹿區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 508 件，較上季增加 28 件，增加幅度為 5.8%。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 254 件，均價 14.2 萬元/坪，較上季下跌；商業區土地買賣實價案件計 7 件，均價 9.4 萬元/坪，較上季上漲，係因本季買賣實價案件與上季案件位屬不同地價區位及面臨不同道路條件之影響；農業區土地買賣實價案件計 11 件，均價 2.1 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季成交價格較上季下跌。

23. 梧棲區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 198 件，較上季增加 52 件，增加幅度為 35.61%。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 99 件，均價 12 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 3 件，均價 7.9 萬元/坪，較上季下跌；工業區土地買賣實價案件計 6 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 5 件，均價 2.9 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季以住宅區房地為主要交易對象，成交價格較上季上漲。

24. 大肚區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 172 件，較上季減少 9 件，減少幅度為 4.97%。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 42 件，均價 10.9 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 13 件，均價 2.5 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，因本季買賣實價案件與上季案件位屬不同地價區位及面臨不同道路條件之影響，土地及房地成交價格較上季呈現漲跌互見之情形。

25. 龍井區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 277 件，較上季減少 60 件，因建商本季推案量減少，減少幅度為 17.80%。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 66 件，均價 11.3 萬元/坪，較上季下跌；工業區土地買賣實價案件計 16 件，均價 5.4 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 32 件，均價 3.5 萬元/坪，較上季上漲，整體而言，因本區生活機能完善，區位條件及聯外交通便捷等影響，致本季成交價格。

26. 大甲區：本季因部分市郊地區生活機能完善，且近中二高，交通便

捷，帶動買氣，成交案件量略為增加，對外提供查詢之買賣實例案件計182件，較上季增加48件，增加幅度為35.82%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 43 件，均價 14.2 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實案件計 1 件，成交價為 1,440 萬；工業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 7.9 萬元/坪，較上季上漲；農業用地土地買賣實價案件計 3 件，均價 2.1 萬元/坪，較上季上漲。本季市場交易較上季活絡，雖交易區位和上季略有不同，但整體而言，本季房地及土地成交價格較上季上漲。

27. 外埔區：本季因區內建案推案量逐漸緩和，對外提供查詢之買賣實價案件計 147 件，僅較上季增加 9 件，增加幅度為 6.52%。至於本季房地或土地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 11 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 11 件，均價 1.2 萬元/坪，亦較上季下跌，係因住宅區無新興新建設刺激不動產交易影響；農業用地交易案件仍以非都市土地之農牧農地居多，交易價格受交通及地勢等因素影響致交易價格有不同的表現。整體而言，本季住宅區房地及農業區土地成交價格較上季下跌。

28. 大安區：本季因外來投資者有增多趨勢，致需求增加，帶動地方買氣，以重劃區農業用地交易居多，成交案件量略為增加，對外提供查詢之買賣實例案件計 47 件，較上季增加 16 件，增加幅度為 51.61%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 4 件，均價 6.1 萬元/坪，較上季微幅上漲；農業區土地買賣實價案件計 26 件，均價 1 萬

元/坪，價格呈持平水準。但整體而言，本季成交價格與上季相較呈持平。

29. 太平區：本季對外提供查詢之買賣案件計 1,305 件，因受區內集合住宅陸續完工交屋，提供查詢案件較上季增加 201 件，增加幅度為 18%。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 840 件，均價 14.6 萬元/坪，較上季上漲；商業區買賣實例案件計 72 件，均價 13.7 萬元/坪較上季上漲。本區受 74 號快速道路通車及毗鄰地區土地重劃完成雙重影響，帶動區內不動產成交量價。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

五、臺南市 102 年第 2 季地價動態

撰寫人：臺南市政府地政局李明達

本季因受新建案陸續完工及銷售近尾聲之影響，雖市場買氣與上季相較呈現持平，但實際成交量較上季減少，致本季對外提供查詢之買賣實價案件計 8,467 件，較上季減少 645 件，減少幅度為 7.08%。本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 3,910 件，均價 12.4 萬元/坪，與上季比較呈現持平，係因本季交易大部分為公寓、華廈或平價型住宅大樓，致成交價格無明顯波動；住宅區土地買賣實價案件計 991 件，均價 9.7 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因水交社重劃區、大山段重劃區等生活機能較完善之重劃區陸續完成，帶動買氣及地價上漲；商業區房地買賣實價案件計 438 件，均價 13.1 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多屬高單價大樓或位處臨街商業區影響；商業區土地買賣實價案件計 133 件，均價 21.4 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件大多位於價格較低之區域；農業用地買賣實價案件合計約 1,536 件，均價 6,582 元/坪，較上季微幅上漲，尤以永康區

最為顯著，主因鹽行國中區段徵收即將開發，帶動鄰近地區農地價格上漲，而安定區因國道 8 號附近及新吉工業區即將開發影響，買氣較盛，亦帶動地價上漲。整體而言，本季不動產成交價格較上季微幅上漲。茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

1. 新營區：本季因投資者多採觀望態度，成交量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 251 件，較上季減少 55 件，減少幅度為 17.97%。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 138 件，均價 9.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件中多數位於較低價位區段之公寓、華廈、住宅大樓；住宅區土地買賣實價案件計 68 件，均價 7.7 萬元/坪，較上季下跌，係因受親友或其他特殊交易較多影響；商業區房地買賣實價案件計 8 件，均價 6.0 萬元/坪，較上季下跌；商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 7.8 萬元/坪，較上季下跌，係因房地成交案件多為平價華廈之交易，土地成交案件亦位於較低價位之區段所致；農業用地成交案件計 6 件，均價 3,072 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多數位於都市近郊價格較高區域。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季下跌。

2. 鹽水區：本季因農業用地買氣熱絡，成交量增，對外提供查詢之買賣實價案件計 89 件，較上季增加 34 件，增加幅度為 61.82%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 15 件，均價 5.5 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件多屬低總價型態，致成交均價下跌；農業用地買賣實價案件計 33 件，均價 2,301 元/坪，與上季相較呈現持平，係因供給量與需求量與上季相當，使市場價格波動不大。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌，農

地成交價格則呈現持平。

3. 柳營區：本季市場買氣及實際成交量與上季比較並無明顯變化，對外提供查詢之買賣實價案件計 66 件，僅較上季增加 2 件，增加幅度為 3.13%。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 6.7 萬元/坪，較上季上漲，係因本季新成屋交易較多，成交價格較高之影響；住宅區土地買賣實價案件計 12 件，均價 4.5 萬元/坪，較上季下跌，係因建商購地推案趨緩，需求減少之影響；農業用地買賣實價案件計 35 件，均價 3,764 元/坪，較上季下跌，係因本季農地成交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，土地成交價格則較上季下跌。

4. 白河區：本季因新建案已興建完成並陸續辦理移轉登記，對外提供查詢之買賣實價案件計 115 件，較上季增加 11 件，增加幅度為 16.45%。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 18 件，均價為 9.8 萬元/坪，較上季下跌，係因新建案已接近銷售完畢，交易量減少，加上本季低總價房地交易量增，致成交均價較上季下跌；住宅區土地買賣實價案件計 13 件，均價為 5.0 萬元/坪，較上季略漲，係因建商持續購地以備推出新建案；農業用地買賣實價案件計 60 件，均價為 2,591 元/坪，較上季微幅下跌，係因大部分交易集中在價格偏低的農業區土地。整體而言，本季房地及土地成交價格均較上季微幅下跌。

5. 東山區：本季因商業區無成交案件且特定農業區的成交也不多，對外提供查詢之買賣實價案件計 77 件，較上季減少 16 件，減少幅度為 17.20%。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 5 件，均價為 5.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件大部分為臨路住宅用地，成交價格較高所致；特定農業區土地買賣實價案件計 27 件，均價 5,108 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多臨主要道路，成交價格較高所致。整體而言，本季房地及土地成交價格較上季微幅上漲。

6. 後壁區：本區因無重大開發案帶動不動產市場成交影響，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 77 件，較上季減少 25 件，減少幅度為 24.50%。至於本季不動產交易價格部分，建地買賣實價案件計 23 件，均價為 2.7 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件大部分位於臨路之較優區段。住宅區房地買賣實價案件只有 1 件，成交價為 5.4 萬元/坪，較上季上漲，係因該案件位於較優區段，價格較高；非都市農業用地買賣實價案件計 52 件，均價為 3,408 元/坪，較上季上漲，係因本區以農業活動為主，農業用地成交熱絡，帶動地價上漲。整體而言，本季不動產成交價格較上季微幅上漲。

7. 麻豆區：本季因新成屋交易較多之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 155 件，較上季略增 7 件，增加幅度為 4.73%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 90 件，均價 8.8 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬新成屋，成交價格較高；農業用地買賣實價案件計 59 件，均價 5,462 元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多為臨路之農地，成交價格較高所致。整體而言，本季房地及土地成交價格均呈微幅上漲。

8. 下營區：本季因受預定徵收用地協議價購案件較多影響，對外提供

查詢之買賣實價案件計 172 件，較上季增加 108 件，增加幅度為 168.75%。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 30 件，均價 3.9 萬元/坪，較上季上漲，係因舊建案餘屋大致已銷售完畢，而新建案陸續推出之影響，致成交均價上漲；農業用地買賣實價案件計 141 件，均價 4,252 元/坪，較上季微幅上漲，主要係因協議價購價格較一般農地成交價格高，致農地成交均價較上季上漲。整體而言，本季房地及農業用地成交價格均較上季微幅上漲。

9. 六甲區：本季因無新推案刺激買氣，成交量跌，對外提供查詢之買賣實價案件計 41 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 22.64%。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 21 件，均價 4.4 萬元/坪，較上季上漲，主要係因成交案件多位於交通便捷、生活機能佳之中正路、中山路及仁愛街一帶，成交價格較高；農業用地買賣實價案件計 20 件，均價 5,710 元/坪，較上季微幅上漲，係因農地成交案件多位於珊瑚路、縣道 174 線及省道臺 1 線路旁，成交價格較高。整體而言，本季房地及農地之成交價格較上季微幅上漲。

10. 官田區：本季因農業用地買賣成交案件減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 52 件，較上季減少 38 件，減少幅度為 57.77%。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 18 件，均價 2.8 萬元/坪，與上季比較呈現持平，主要係因本區建案仍有餘屋，亦無新建案推出，以致成交價格波動不大;農業用地買賣實價案件計 30 件，均價 4,755 元/坪，較上季微幅下跌，主要係因成交案件多為非臨路

之農地，價格較低。整體而言，本季房地成交價格與上季相較呈現持平，農業用地則較上季微幅下跌。

11. 大內區：本區因大部分為山坡地農業型態地區，不動產交易相對較不熱絡，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 27 件，較上季減少 9 件，減少幅度為 25.00%。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 1.2 萬元/坪，較上季下跌，係因近期無重大建設案帶動投資，且房屋大多數以自住型為主，房地產交易零星；農業用地買賣實價案件計 21 件，均價 1,914 元/坪，較上季下跌，係因大內農業生產以傳統作物居多，高經濟作物較少，農業收益不高，致農地交易不熱絡。整體而言，本季住宅用地及農業用地成交價格均較上季下跌。

12. 佳里區：本季因新成屋完工銷售及農地交易熱絡之影響，對外提供查詢之買賣實價案件 183 件，較上季增加 16 件，增加幅度為 9.58%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 72 件，均價 10.2 萬元/坪，較上季上漲，係因新成屋交易多屬臨街型透天住宅，其總價較高之影響；農業用地買賣實價案件計 49 件，均價 5,101 元/坪，較上季下跌，係因本季臨路條件不佳之農地交易增加，其總價較低所致。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲，農地成交價格則較上季下跌。

13. 西港區：本季因市場買氣不如上季熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 78 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 6.02%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 11 件，均價 6.2 萬元/坪，較上季上漲，係受到部分新建案行情帶動所致；農業用地買賣實價案件計 46 件，均價 5,775

元/坪，較上季微幅上漲，係因持續受到外來民眾購置，其平均成交價格緩步攀升。整體而言，本季房地及土地成交價格較上季略漲。

14. 將軍區：本季因不動產交易活動稍微熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 66 件，較上季增加 15 件，增加幅度為 29.41%。至於本季不動產交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 47 件，均價 2,640 元/坪，較上季微幅上揚，因成交案件大多接近都市土地區域及仁和村與臺 17 線角帶圍間之土地，成交價格稍高。整體而言，本季房地及土地成交價格較上季微幅上漲。

15. 北門區：本區因位置臨海及居民務農生活型態影響，不動產交易仍以農地居多，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 14 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 12.50%。至於本季不動產交易價格部分，農業土地買賣實價案件計 6 件，均價 1,250 元/坪，與上季相較呈現上漲，係因本季多數交易標的屬農牧用地，交易價格較上季養殖用地高。整體而言，本季土地成交價格較上季微漲。

16. 七股區：本季因農業用地買氣持續熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件為計 53 件，較上季增加 10 件，增加幅度為 23.25%。至於本季不動產交易價格部分，建築用地買賣實價案件計 7 件，均價 1.3 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本區發展多以農漁業為主，無法吸引新移民置產所致；農業用地買賣實價案件計 46 件，均價 3,960 元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多鄰近區位條件較佳之安南區或佳里區所致。整體而言，本季土地成交價格較上季微幅上漲。

17. 學甲區：本季因無新建案推出影響，對外提供查詢之買賣實價案件

計 63 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 7.35%。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 16 件，均價 7.1 萬元/坪，較上季下跌，係因上季成交案件以新成屋居多，本季則多屬中古屋物件之影響；農業用地買賣實價案件計 31 件，均價 2,011 元/坪，較上季下跌，係因養殖用地成交案件較上季增加所致。整體而言，本季房地及農業用地成交價格皆較上季下跌。

18. 新化區：本季因未有如同上季辦理預定徵收協議價購案件量之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 124 件，較上季減少 49 件，減少幅度為 28.32%。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 39 件，均價 9.1 萬元/坪，較上季微幅上漲，主要原因係本季成交案件以透天厝為主，致成交均價上漲；農業用地買賣實價案件計 64 件，均價 9,729 元/坪，較上季微幅下跌，係因本季成交以非都市農地為主，致成交均價下跌。整體而言本季房地成交價格較上季有略為上漲趨勢，而農業用地則有微幅下跌情況。

19. 善化區：本季因新成屋交易較上季減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 349 件，較上季減少 28 件，幅度略減 7.42%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 213 件，均價 10.1 萬元/坪，較上季下跌，主要係因本季新成屋交易總價較低，致成交均價下跌；農業用地買賣實價案件計 68 件，均價 7,180 元/坪，較上季下跌，係因本季農地成交案件以價格較低之非都市農地為主，致成交均價下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌，農業用地成交價格則較上季明顯下跌。

20. 新市區：本季因新成屋交易數量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 155 件，較上季減少 92 件，減少幅度 37.25%。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 49 件，均價 9.5 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多數為價格較低之中古屋為主；農業用地買賣實價案件計 35 件，均價 9,651 元/坪，較上季下跌，係因成交案件以非都市農地為主，價格較低。整體而言，本季房地成交價格與上季相較呈現下跌，農業用地則成交價格較上季微幅下跌。

21. 安定區：本季因新成屋交易件數減少，對外提供查詢之買賣實價案件案件 162 件，較上季減少 25 件，減少幅度 13.37%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件為 37 件，均價 8.4 萬元/坪，較上季上漲，係因新成屋店面成交單價較高所致；住宅用地買賣實價案件為 38 件，均價 4.5 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件以非都市乙種建築用地為主，價格較低，致成交均價下跌；工業區丁種建地買賣實價案件計 4 件，均價 2.7 萬元/坪；上季並無成交案件，致無法比較；農業用地買賣實價案件為 70 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季上漲，係因交易地區多以鄰近安南區、國道 8 號附近為主，加上新吉工業區即將開發影響，買氣較盛。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲，住宅用地成交價格較上季下跌，農地則較上季大幅上漲。

22. 山上區：本季因協議價購申報案件較多，對外提供查詢之買賣實價案件計 27 件，較上季增加 5 件，幅度增加 22.73%。至於本季不動產交易價格部分，商業區房地買賣實價案件計 1

件，成交價 7.1 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件為中古屋，其總價較低，位置偏裡地；農業用地買賣實價案件計 14 件，均價 3,058 元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件集中於一般農業區農地，價格較上季郊外山坡地高；工業區農牧用地或丁種建地買賣實價案件計 7 件，均價 3 萬元/坪，較上季上漲，係受部分購買者用途特殊出價較高所致；住宅區土地買賣實價案件計 4 件，均價 3.6 萬元/坪，因上季無成交案件，無法比較。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。

23. 左鎮區：本季因買賣案件量少又多為特殊交易(如親屬交易、債權債務關係)，對外提供查詢之買賣實價案件僅 16 件，較上季減少 10 件，幅度減少 38.46%。至於本季不動產交易價格部分，本季無房地成交案件；農業用地買賣實價案件計 16 件，均價 1,543 元/坪，較上季下跌，係因成交案件多位於森林區及山坡地保育區等價位較低地區。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

24. 仁德區：本季因轄內後壁厝地區大型建案完工交屋減少，致交易量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 474 件，較上季減少 91 件，減少幅度為 16.11%。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 281 件，均價 12.1 萬元/坪，較上季微幅上漲；住宅區土地買賣實價案件計 65 件，均價 6.8 萬元/坪，較上季明顯下跌，係因有多筆特殊土地交易情形，如親友間移轉、共有土地買賣等，故成交價格較低。農業用地買賣實價案件計 28 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季明顯上漲，係因本季農地交易多屬都市近郊區域，交通條件較佳，其價格較高。整體而言，本季

住宅區土地成交價格較上季下跌，房地及農地成交價格較上季上漲。

25. 歸仁區：本季因新成屋交屋之影響，成交量略增，對外提供查詢之買賣實價案件計 330 件，較上季增加 8 件，增加幅度為 2.50%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 106 件，均價 11.3 萬元／坪，較上季上漲，係因成交案件多數集中在單價較高之中古屋為主；住宅區土地買賣實價案件計 62 件，均價 9.8 萬元／坪，較上季微幅上漲，係因本季土地交易多為歸仁市區買賣，其成交價格較高；農業用地買賣實價案件計 77 件，均價 1.0 萬元／坪，較上季明顯下跌，係因本季一般農業區交易較重劃區農地多，其價格較低，導致農地均價下跌。整體而言，本季住宅區土地及農地成交價格較上季下跌；房地成交價格較上季微幅上漲。

26. 關廟區：本季因協議價購之案件增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 189 件，較上季增加 78 件，增加幅度為 70.20%。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 17 件，均價 4.9 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因多數成交案件集中在區位較佳處，致成交均價上漲；農地買賣實價案件計 122 件，均價 5,955 元/坪，較上季微幅下跌，係因多為非都市農地，其成交價較低；住宅區房地買賣實價案件計 23 件，均價 7.3 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案件多數為區位、交通條件及生活機能較佳區域。故整體而言，本季住宅區土地及房地成交價格較上季微幅上漲，農地成交價格較上季下跌。

27. 龍崎區：本季因農業用地市場買氣較熱絡，成交量增，對外提供查

詢之買賣實價案件計 28 件，較上季增加 8 件，增加幅度為 40.00%。至於本季不動產交易價格部分，以農地買賣為主，農地買賣實價案件計 25 件，均價 1,137 元／坪，較上季微幅下跌，係因農地成交案件大多位於較偏遠地價較低地區，致成交均價下跌。整體而言，本季土地成交價格較上季微幅下跌。

28. 玉井區：本季因農地交易量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 52 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 8.77 %。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 9 件，均價 6.2 萬元/坪，住宅區土地買賣實價案件計 8 件，均價 2.8 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因外來投資成交案件增加之影響；農地買賣實價案件計 34 件，均價 3,266 元/坪，較上季下跌，係受本季農地成交案件大多位於偏遠地區，成交價格較低。整體而言，本季不動產成交價格漲跌互見，與上季相較波動不大。

29. 楠西區：本季不動產交易較上季熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 47 件，較上季增加 19 件，增加幅度為 67.85%。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 4 件，均價 4.2 萬元/坪，較上季上漲，係因多數成交案件由外地民眾來置產，致成交價格較高；住宅區土地買賣實價案件計 14 件，均價 1.6 萬/坪，與上季相較差異不大，係因供需間相對穩定，市場價格波動不大，致成交價格持平。農地買賣實價案件計 29 件，均價 2,881 元/坪，較上季上漲，係因部分農地位於龜丹溫泉景觀開發區，交易價格較高。整體而言，本季不動產成交價格較上季略顯上漲。

30. 南化區：本季不動產交易清淡，成交案件減少，對外提供查詢之買

賣實價案件計 6 件，較上季減少 15 件，減少幅度為 71.43%。至於本季不動產交易價格部分，房地買賣實價案件計 1 件，成交價 4.0 萬元/坪，較上季上漲，係因本案乃外地民眾來投資置產，致成交價格較高；農業用地買賣實價案件計 5 件，均價 1,022 元/坪，較上季下跌，係因大多數成交案件集中在郊區，且屬裡地之農地，交易價格較低。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。

31. 永康區：本季因無上季國防部湯山新村眷村改建房屋交屋使案件量增多之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,230 件，較上季減少 321 件，減少幅度為 20.70％。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 791 件，均價 11.3 萬元/坪，住宅區土地買賣實價案件 164 件，均價 12.2 萬元/坪，與上季比較呈現持平；農業區土地買賣實價案件計 40 件，均價 3.2 萬元/坪，較上季上漲，係因鹽行國中區段徵收即將開發，帶動鄰近地區農地價格上漲。整體而言，本季住宅區土地及房地成交價格與上季相較呈現持平，農業區土地成交價格較上季上漲。

32. 安南區：本季因新成屋交易較上季減少及無大型新建案推出，對外提供查詢之買賣實價案件計 777 件，較上季減少 201 件，減少幅度為 20.60%。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 522 件，均價 13.2 萬元/坪，較上季略為上漲；住宅區土地買賣實價案件計 135 件，均價 6.3 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多屬舊社區聚落，致成交價格下跌；工業區土地買賣實價案件計 9 件，均價 3.1 萬元/坪，較上季下跌，係因部分交易為未開發之

土城工業區，其交易價格較低；農業區土地買賣實價案件計 102 件，均價 1.6 萬元/坪，與上季相較呈現持平，係因供需持平，市場價格無明顯波動。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌；房地成交價格較上季微幅上漲。

33. 安平區：本季因多棟住宅大樓交易較上季減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 465 件，較上季減少 46 件，減少幅度為 9.00% 。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 51 件，均價 19.5 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區土地買賣實價案件計 15 件，均價 20.0 萬元/坪，較上季下跌；住宅區房地買賣實價案件計 247 件，均價 11.5 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 92 件，均價 11.0 萬元/坪，較上季微幅下跌。住宅區部分係因住宅大樓成交案件位於較優區位，成交價格較高之影響；商業區部分則因土地成交案件多位於區位較差之區域，成交價格較低。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲，土地成交價格較上季微幅下跌。

34. 中西區：本季因大樓型新建案完工且辦理移轉登記，對外提供查詢之買賣實價案件計 497 件，較上季增加 38 件，增加幅度為 8.28% 。至於本季不動產交易價格部分，商業區房地買賣實價案件計 114 件，均價 14.7 萬元/坪，較上季微幅上漲，土地買賣實價案件計 23 件，均價 31.4 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件區位較優，其成交價格較高所致；住宅區土地買賣實價案件計 19 件，均價 23.0 萬元/坪，較上季下跌，房地買賣實價案件計 252 件，均價 14.4 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件多數為平價型住宅大樓，其成交價格較低所致。整體而言，本季房地成交價

格與土地成交價格與上季相較呈現持平。

35. 北 區：本季因新成屋交易較上季減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 528 件，較上季減少 120 件，減少幅度為 18.52%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 296 件，均價 13.7 萬元/坪，較上季微幅上漲，土地買賣實價案件計 45 件，均價 19.6 萬元/坪，較上季明顯上漲；商業區房地買賣實價案件計 74 件，均價 12.0 萬元/坪，較上季微幅上漲，土地買賣實價案件計 2 件，均價 30.0 萬元/坪，較上季上漲。主要係因土地為臨街地之買賣，房地為高單價大樓成交案例，其成交價格較高所致。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲，土地成交價格較上季上漲。

36. 東 區：本季因新建案完工交屋之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 763 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 0.26%。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 42 件，均價 20.7 萬元/坪，房地買賣實價案件計 556 件，均價 14.1 萬元/坪，均較上季上漲，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 2 件，均價 24.6 萬元/坪，較上季下跌，係因土地成交案件多為商業區裡地，成交價格較低所致；房地買賣實價案件計 65 件，均價 14.3 萬元/坪，較上季上漲，係因房地成交案件區位分布較優，其成交價格較高所致。整體而言，本季土地及房地成交價格均較上季上漲。

37. 南 區：本季因新建案陸續完成交屋影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 491 件，較上季增加 92 件，增加幅度為 23.05%。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 61 件，均價 11.4 萬元/坪，房地買賣實價案件計 318 件，均價 10.7 萬元/坪，均較上季微幅下跌，係因成交案件較多為價格較低之中古屋及親屬、朋友間之交易；商業區土地買賣實價案件計 6 件，均價 20.8 萬元/坪，較上季上漲，係因水交社及大山段重劃區內新建案熱銷及周圍生活機能完善、交通便利等影響；農業區土地買賣實價案件計 19 件，均價 2.5 萬元/坪，較上季上漲，係因臨永成路一帶，農地預期可變更為住宅區之心理影響。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 3 季地價動態

撰寫人：宜蘭縣政府地政處黃慧明

本季對外提供查詢案件計 2,509 件，較上季增加 182 件，增加幅度為 7.82%。住宅區房地買賣實價案件計 964 件，建坪均價約 14.3 萬元/坪，土地買賣實價案件計 145 件，地坪均價約 10.1 萬元/坪，地價較上季微漲；商業區房地買賣實價案件計 84 件，均價 13.5 萬元/坪，土地買賣實價案件計 16 件，地坪均價約 39.2 萬元/坪，地價較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 10 件，建坪均價約 15.7 萬元/坪，土地買賣實價案件計 10 件，地坪均價約 2 萬元/坪，較上季小漲；非都市地區買賣實價案件計 1,046 件，其中農地案件，地坪均價 1.1 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，建坪均價約 10 萬元/坪，建築用地之土地案件，地坪均價約 3.3 萬元/坪，較上季小漲。整體而言，本季因國道 5 號及周邊交通路網便捷，加上多項市地重劃、區段徵收、BOO、BOT 案等建設開發持續規劃、進行，各鄉鎮新建案持續增加，帶動縣內不動產交易市場，除大同鄉因屬原民鄉，交易多為鄉內居民或親屬關係人間之買賣，地價略有下跌

外，其餘鄉鎮土地、房地成交價格較上季上漲或持平。

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

1. 宜蘭市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 529 件，較上季減少 23 件，減少幅度為 4%。至於本季土地、房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 307 件，建坪均價約 13.3 萬元/坪，土地買賣實價案件計 48 件，地坪均價約 10.4 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 34 件，建坪均價約 12.5 萬元/坪，土地買賣實價案件計 4 件，地坪均價約 17.8 萬元/坪，較上季微幅上漲；工業區房地買賣實價案件計 2 件，建坪成交價約 11.2 萬元/坪，較上季微幅上漲；非都市地區買賣實價案件計 45 件，其中農地案件 10 件，地坪均價約 1.7 萬元/坪，建築用地之房地案件 24 件，建坪均價約 12.2 萬元/坪，建築用地之土地案件 6 件，地坪均價約 6.7 萬元/坪。整體而言，在整體市場環境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 102 件，較上季增加 23 件，增加幅度為 29.11%。至於本季土地、房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 30 件，建坪均價約 14.8 萬元/坪，土地買賣實價案件計 22 件，地坪均價約 15.5 萬元/坪；商業區土地買賣實價案件計 6 件，地坪均價約 36.1 萬元/坪；工業區土地買賣實價案件計 1 件，地坪成交價約 5.5 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 22 件，其中農地案件 6 件，地坪均價約 1 萬元/坪；建築用地之房

地案件 13 件，建坪均價約 9.4 萬元/坪，建築用地之土地案件 3 件，地坪均價約 3.3 萬元/坪。整體而言，受烏石港開發區域新建案陸續增加，帶動本鎮房地價格上漲，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 481 件，較上季增加 155 件，增加幅度為 48%。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 260 件,建坪均價約 19.2 萬元/坪，土地買賣實價案件計 22 件，地坪均價約 18.5 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 13 件，建坪均價約 30.2 萬元/坪，較上季微幅上漲；非都市地區買賣實價案件計 132 件，其中農地案件 78 件，地坪均價約 1.4 萬元/坪,建築用地之房地案件 36 件,建坪均價約 10.2 萬元/坪，建築用地之土地案件 5 件，地坪均價約 5.5 萬元/坪。整體而言，在溫泉的觀光發展及公共設施建設的帶動下，使房地產市場行情持續熱絡，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 130 件，與上季相同。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 15 件，建坪均價約 9.8 萬元/坪，土地買賣實價案件計 3 件，地坪均價約 9.9 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 104 件，其中農地案件 45 件，地坪均價約 1.4 萬元/坪，建築用地之房地案件 22 件，建坪均價約 8.9 萬/坪，建築用地之土地案件 21 件，地坪均價約 4.3 萬元/坪。整體而言，本季土地、房地成交價格較上季略為上揚，無個別利空或利多影響因素，大致與整體不動產行情相對波動。

5.壯圍鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 117 件，較上季減少 25 件，減少幅度為 17.02%。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 9 件,建坪均價約 10.5 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 99 件，其中農地案件 54 件，地坪均價約 7,822 元/坪，建築用地之房地案件計 27 件，建坪均價約 8.3 萬元/坪，建築用地之土地案件計 2 件，地坪均價約 3.2 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 308 件，較上季減少 4 件，減少幅度為 1.28%。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 183 件,建坪均價約 15.1 萬元/坪，土地買賣實價案件計 7 件，地坪均價約 15.8 萬元/坪;商業區房地買賣實價案件計 33 件,建坪均價約 13.4 萬元/坪，土地買賣實價案件計 2 件，地坪均價約 82.3 萬元/坪；工業區房地買賣實價案件計 1 件，建坪成交價約 27.1 萬元/坪,土地買賣實價案件計 1 件,地坪成交約 10.8 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 58 件，其中農地案件 13 件，地坪均價約 2.4 萬元/坪，建築用地之房地案件 37 件，建坪均價約 14.1 萬元/坪，建築用地之土地案件 8 件，地坪均價約 6.8 萬元/坪。整體而言，本季本鎮土地成交多位處巷弄裡地間，致成交價較上季略微降低；惟商業區土地受可建地少之關係，本季較上季有明顯上漲趨勢。

7.五結鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 304 件，較上季增加 51 件，增加幅度為 20.16%。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 58 件，建坪均價約

11.3 萬元/坪，土地買賣實價案件計 24 件，地坪均價約 6.7 萬元/坪；商業區土地及房地均無買賣實價案件；工業區房地買賣實價案件計 6 件，建坪均價約 17.2 萬元/坪，土地買賣實價案件計 1 件，地坪成交價約 6.3 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 10 件，地坪均價約 1.2 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 202 件，其中農地案件 49 件，地坪均價約 1.2 萬元/坪，建築用地之房地案件 107 件，建坪均價約 8.3 萬元/坪，建築用地之土地案件 41 件，地坪均價約 2.9 萬元/坪。整體而言，本鄉建案陸續推出，不動產行情持續看好，本季土地、房地交易持續熱絡，成交價格較上季呈現上漲。

8. 冬山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 266 件，較上季增加 22 件，增加幅度為 9.02%。至於本季土地、房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 44 件，建坪均價約 13.4 萬元/坪，土地買賣實價案件計 7 件，地坪均價約 5.9 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 1 件，建坪成交價約 7.7 萬元/坪；工業區土地買賣實價案件計 2 件，地坪均價約 1.8 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 10 件，地坪均價約 2.7 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 195 件，其中農地案件 82 件，地坪均價約 1.1 萬元/坪，建築用地之房地案件 62 件，建坪均價約 9.8 萬元/坪，建築用地之土地案件 32 件，地坪均價約 3.8 萬元/坪。整體而言，本季土地、房地成交價格，於生活機能及交通便捷之區域較上季微幅上漲。

9. 蘇澳鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 76 件，較上季減少 18 件，減少幅度為 19.15%，因上季馬賽地區新建案已完

成移轉登記，本季無大批移轉案件。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 37 件，建坪均價約 7.4 萬元/坪，土地買賣實價案件計 11 件，地坪均價約 5.1 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 3 件，建坪均價約 9.9 萬元/坪，土地買賣實價案件計 1 件，地坪成交價 18.5 萬元/坪；工業區土地買賣實價案件計 4 件，地坪均價約 1.8 萬元/坪；農業區土地買賣案件計 4 件，地坪均價約 9000 元/坪；非都市地區買賣實價案件計 14 件，建築用地之房地案件 6 件，建坪均價約 10.8 萬元/坪，建築用地之土地買賣實價案件 8 件，地坪均價約 2.8 萬元/坪。整體而言，本鎮買賣成交案例少，僅馬賽地區成交案例較多，本季土地/房地成交價格較上季微幅上漲。

10. 三星鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 178 件，較上季增加 15 件，增加幅度為 9.20%。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 20 件，建坪均價約 11.3 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 158 件，其中農地案件 79 件，地坪均價約 8,600 元/坪，建築用地之房地案件 49 件，建坪均價約 9.4 萬元/坪，建築用地之土地案件 18 件，地坪均價約 3 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 9 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 25%。至於本季土地、房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1 件，建坪成交價約 5.8 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 8 件，其中農地案件 5 件，地坪均價約 653 元/坪，建築用地之土地案件 3 件，地坪均價約 9,300 元/坪。整體而言，本季土地、房

地成交價格較上季微幅上漲。

12.大同鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 9 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 55%。因本鄉均屬都市計畫外之土地，買賣實價案件均為農地，地坪均價約 219 元/坪。整體而言，土地成交價格較上季微幅下跌。

七、桃園縣 102 年第 3 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 15,895 件，較上季減少 376 件，減少幅度為 2.31%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 7,786 件，均價約 14.8 萬元/坪，與上季呈現持平情形；商業區房地買賣實價案件計 781 件，均價約 16.5 萬元/坪；較上季下跌；工業區房地買賣實價案件計 315 件，均價約 9.9 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 1,491 件，均價約 5.2 萬元/坪，較上季上漲。分析本縣因受國道 1 號五楊高架工程完工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，以及本縣各整體開發區公共建設及生活機能日益完善等正面影響，本季住宅區房地價格呈現持平情形，農業區房地價格較上季呈現上漲；工業區及商業區部分，則因受本季交易案件區位與上季不同，致房地價格較上季下跌。整體而言，本縣本季不動產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.桃園市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2,196 件，較上季減少 384 件，減少幅度為 14.88%。至於房地交易價格部分，住宅區房地買賣實例計 1,695 件，均價約 18.5 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實例計 150 件，交易分布平均，均價約 22.1 萬元/坪，較上季下跌，主要係因上季交

易多集中於中正藝文特區等高價區位所致；工業區房地買賣實例計 51 件，均價約 16.7 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實例計 92 件，均價約 10.5 萬元/坪，較上季上漲，主要係因交易區位與上季不同所致。整體而言，本季房地交易量雖較上季減少，惟房地成交價格仍呈現上漲情形。

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 409 件，較上季減少 63 件，減少幅度為 13.35%，住宅區房地買賣實價案件計 97 件，均價約 11.9 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件計 8 件，均價約 4.8 萬元/坪，與上期相當；農業區土地買賣實價案件計 12 件，均價約 2.5 萬元/坪，與上期相當。本鎮兼具人文、觀光、休閒特色，交易熱絡範圍以埔頂重劃區為主，係受該重劃區生活機能相對完善、地理位置及交通條件良好影響。整體而言，本鎮本季房地成交價格較上季上漲。

3. 中壢市：本市位居鐵公路匯聚之交通樞紐，生活機能成熟，本季持續因桃園機場捷運延伸案等公共建設的加持，推案量穩定，對外提供查詢之買賣實價案件計 3,488 件，較上季增加 210 件，增加幅度為 6.4%。房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 2,129 件，均價約 17.2 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 371 件，均價約 19.1 萬元/坪，較上季下跌；工業區房地買賣實價案件計 41 件，均價約 16.5 萬元/坪，較上季上漲；農業區買賣實價案件計 223 件，均價 12.5 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本市推案地區多集中於中壢市區、過嶺地區、龍崗地區及青埔高鐵特區等，本季土地/房地成交價格較上季呈

現上揚趨勢。

4.楊梅市：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 1,329 件，較上季增加 318 件，增加幅度為 31.45%。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 564 件，均價約 15 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 5 件，均價約 16.5 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件計 19 件，均價約 9.5 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實例案件計 23 件，均價約 5.6 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本市不動產交易行情，因受五楊高架道路通車及本市交通便利等因素影響，致成交價格較上季上漲。

5.蘆竹鄉：本季因鄰近轄區航空城邊際效益影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,691 件，較上季增加 39 件，增加幅度為 2.36%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 911 件，均價約 19.9 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 38 件，均價約 15.5 萬元/坪，較上季下跌；工業區房地買賣實價案件計 85 件，均價約 16.8 萬元/坪，較上季上漲；農業用地土地買賣實價案件計 177 件，均價約 10.4 萬元/坪，較上季上漲。本轄區因受航空城特定區計畫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， 本季土地/房地成交價格較上季上漲。

6.大園鄉：本季因航空城特定區規劃進行開發建設影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,032 件，較上季減少 54 件，減少幅度為 4.97%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 172 件，均價約 12.9 萬元/坪，較上季下跌；

商業區房地買賣實價案件計 6 件，均價約 14 萬元/坪，與上季上漲；農業用地土地買賣實價案件計 54 件，均價約 8.9 萬元/坪，較上季上漲。本鄉由於受航空城重大建設、邊際效益及預期機場捷運藍、綠線開發等正向效益影響，整體開發地區土地所有權人惜售，致交易量有減少情形。整體而言，本季房地產價格未受交易量減少之影響，仍呈上漲情形。

7. 龜山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 883 件，較上季減少 348 件，減少幅度為 28.26%。至於房地交易價格部分，住宅區房地買賣實例計 431 件，均價約 18.3 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實例計 118 件，因本季交易標的多集中於長庚商圈附近，均價約 28.3 萬較上季上漲；工業區房地買賣實例計 14 件，均價約 8.5 萬元/坪，因受交易區位與上季不同及交易數量稀少，致本季交易價格較上季下跌；農業區土地買賣實例計 13 件，均價約 4.6 萬元/坪，與上季相當。整體而言，本季房地成交數量減少，成交均價上漲，市場呈現量縮但價格上漲趨勢。

8. 八德市：本季對外提供查詢之不動產買賣實價案件計 1,170 件，較上季增加 200 件，增加幅度為 20.62%。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 759 件，均價約 15.5 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 42 件，均價約 14.8 萬元/坪，較上季下跌；工業區買賣實價案件計 15 件，均價約 12.8 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 80 件，均價約 3.6 萬元/坪，較上季上漲。本市本季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、臺鐵高架化等相關利多因素持續影響下，本市的精華地區例如八德市擴大都市計畫、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 734 件，較上季減少 90 件，減少幅度為 10.92%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣價案件計 99 件，均價約 12.5 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 126 件，均價約 3.5 萬元/坪，較上季上漲，主要係因本鄉發展觀光休閒農業，農地買賣及興建農舍的需求上升所致；石門都市計畫內案件量較少，惟其價格仍有上漲。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 1,424 件，較上季減少 530 件，減少幅度為 27.12%，至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 804 件，均價約 13.5 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 41 件，均價約 24.7 萬元/坪，均價較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 16 件，均價約 10.7 元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 95 件，均價約 6.2 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季不動產交易價格除住宅區下跌外，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 751 件，較上季增加 167 件，增加幅度為 28.59%。至於本季房地交易價格部分住宅區房地買賣實價案件計 24 件，均價約 14 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件計 5 件，均價約

6.5 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣案件計 44 件，均價約 2.6 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本鄉因受鄰近觀音、大園工業區開發及航空城特定區開發推移效應，及三鄉市工業區地處交通及地利之便影響，致本季不動產成交價格較上季上漲。

12. 觀音鄉：本鄉因草漯地區土地重劃整體開發影響，本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 774 件，較上季增加 176 件, 增加幅度為 29.43%。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 101 件，均價約 10.3 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 8 件，均價約 10.8 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 7 件，均價約 7.1 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 545 件，均價約 4.4 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本鄉房地熱絡地區以草漯市地重劃區一帶住宅區為主，商業區及工業區成交數量相對稀少，本季土地/房地成交價格較上季呈現上揚趨勢。

13. 復興鄉：本季對外提供查詢買賣實價案件計有 14 件，較上季減少 17 件，減少幅度為 54.83%。農牧用地案件計 7 件，均價約 2,000 元/坪，較上季下跌，係因本鄉地形地勢之關係，平坦完整之宗地不多，加上土地利用效能之發揮受到天然條件限制，相對而言成交量一向有限。整體觀之，本鄉本季地價呈現下跌情形。

八、新竹縣 102 年第 3 季地價動態

撰寫人：新竹縣政府地政處劉秋伶

本季對外提供查詢之買賣實價案件計4,250件，較上季4,280件，

減少30件，減少幅度為0.70%。至於本季交易價格部分，住宅區土地買賣均價為23.9萬元/坪，較上季上漲；住宅區房地買賣均價為15.9萬元/坪，與上季比較微幅下跌；商業區土地買賣均價為33.4萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣均價為21萬元/坪，與上季比較微幅下跌。整體而言，本縣因交通設施、公共建設及生活機能成熟，致本季土地交易成交價格均較上季上漲；房地則因推案眾多供給充沛，民眾及投資客觀望氣氛濃厚，導致議價空間擴大，房地成交均價呈現下跌趨勢。綜上所述，本縣本季整體交易與上季相較呈現量減價升趨勢，茲簡述本縣各鄉鎮市地價變動情形如下：

1. 關西鎮：本季因縣道118線外環道工程即將進行徵收階段，成交量略升，對外提供查詢之買賣實價案件共計178件，較上季增加12件，增加幅度為7.23%。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60%。都市計畫內農業區土地買賣實價案件計12件，均價約1.8萬/坪，與上季比較為持平；商業區買賣實價案件計0件，無成交實例；工業區買賣實價案件計0件，亦無成交實例；住宅區買賣實價案計45件，均價約14萬/坪，較前季略升。整體地價與上季相比，呈「價升量增」走勢。
2. 新埔鎮：本季全鎮對外提供查詢之買賣登錄實價案件計147件（含都外案件），較上季買賣登錄實價案件量173件減少26件，減少幅度為15.03%。至於本期房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計12件，均價約為11萬元／坪，較上季無太大變動；商業區房地買賣實價案件計1件，係因本鎮商業活動不發達，人口逐漸外移，影響商業區之購地意願，成交案件有限，此件為18萬元／坪，較上季微幅下跌；因本鎮以農作為重鎮，農業土地（含非都）買賣

實價案件計 134 件，均價 1 萬元/坪。整體而言，本季房地成交價格較上季無明顯變動。

3. 竹北市：本季實價登錄申報之買賣案件總計 1,962 件，上季買賣案件數量為 1,970 件，較上季減少 8 件，減少幅度為 0.41%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣案件計 952 件，均價約 21.4 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣案件計 337 件，均價約 19.2 萬元/坪，較上季下跌;工業區土地買賣案件計 7 件，均價約 12.3 萬/坪，較上季上漲。分析住宅區房地與工業區土地價格上漲原因，主要係因住宅區域內公共設施建構日趨完善，大型建案持續推出，提升整體房價水準。工業區土地地價係因其受限特定區域之稀有性，受供需面及鄰近住宅區地價影響而有小幅上漲。另商業區下跌之原因主要係因區域內商業活動不明顯，人潮聚集程度不足，民眾消費力未能提升所致。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季微幅上漲，呈「量減價略升」走勢。

4. 竹東鎮:本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 465 件,與上季 469 件相較減少 4 件，減少幅度為 0.85%，本鎮內住宅區房地均價為 8.9 萬/坪，土地均價 12.1 萬元/坪，商業區本季無買賣案件，農業區土地 3,200 元/坪。竹東鎮內都市計畫區之商業區腹地狹小，原移轉案例就少，本季無成交案。住宅區自辦市地重劃案，因座落竹東市心，預售屋價格較為亮麗，另竹中火車站附近，竹中與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，其餘中古屋房價則

無明顯變動。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌，土地成交價格則較上季微幅上漲。

5. 橫山鄉：本季因工商活動不發達影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 62 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 15.07%。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 4.2 萬元/坪，較上季下跌，保護區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 5,404 元/坪；農業用地土地買賣實價案件計 51 件，均價 3,567 元/坪，較上季下跌；都外零星建地土地買賣實價案件計 8 件，均價 4,886 元/坪；係因本區生活型態以農業活動為主，工商活動不發達且公共設施多未興闢，又無重大公共建設投資，再加以人口日溢流失情況下，影響民間購買土地的意願。整體而言，本季呈現價跌量稍減趨勢。

6. 芎林鄉：本季因竹林大橋改善工程尚未完成，對外提供查詢之買賣實價案件計 106 件，與上季 123 件比較減少 17 件，減少幅度為 13.82%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 39 件，均價 11.4 萬元/坪，較上季微幅下跌；農地買賣案件 63 件，均價 1.4 萬元/坪，較上季上漲，係因區段徵收整體開發，公共設施規劃興闢較完善帶動買氣上揚，而台灣知識旗鑑園區開發與竹北市發展相互輝映，連動影響農地買賣；無商業區土地買賣實價案件，係因商業區劃設範圍較小，本期無買賣案件。整體而言，本季成交價格較上季微幅上漲，呈「量減價略升」走勢。

7. 寶山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 99 件，較上季 120 件減少 21 件，減少幅度為 17.50%。至於本季土地交易價

格，住宅區土地均價 12.2 萬元/坪，較上季下跌；商業區無買賣案件；工業區土地僅成交一件，成交價為 1.4 萬/坪；另農業用地均價 2,500 元/坪，較上季微幅下跌。另本鄉鄰近新竹科學園區，區內住宅頗受科學園區通勤族青睞，且房價仍較新竹市低，本季社區型房屋建坪均價 9.7 萬/坪，較上季小幅上漲。整體而言，本季土地交易呈微幅下跌，房地交易呈小幅上漲樣態。

8. 北埔鄉：本季因觀光休閒產業發展影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 36 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 2.85%。住宅區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 7.4 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 12.0 萬元/坪；農業用地土地買賣實價案件計 28 件，均價 3,923 元/坪，較上季上漲；農業用地房地買賣實價案件計 6 件，均價 14.6 萬元/坪。係因受慈天宮文化觀光發展影響，鄰近低價住宅區生活機能相對提昇，間接促進周邊產業經濟活動活絡；而部分景觀農地因私人整體農地開發挹注下，再搭上民間休閒農業熱潮，帶動景觀農地及休閒農舍買氣上漲。整體而言，本季較上季呈現價減量增趨勢。

9. 峨眉鄉：本季因農地交易平穩之影響，對外提供查詢之買賣實價案件共計 48 件，較上季 51 件減少 3 件，減少幅度為 6.25%。至於本季土地交易價格部分，因本季申報之 48 件買賣實價案件，僅 1 件為房地買賣，其餘 47 件均為農地、林地、建地等土地之買賣。惟其個案情況不同，或為畸零地有合併使用之交易、或為近親朋友買賣，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，其交通便利地勢平坦之標的與無路可達地勢陡峭之土地，二者

行情差異甚巨。本季成交行情，都外丙建，每坪土地平均約 1~2 萬元，鄉村區建地均價每坪約 4~5 萬；農地則因各別條件不同，價格自每坪數佰元至數仟元不等，整體來說交易價格呈現仍為持平格局。

10. 尖石鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 27 件，與上季 31 件相較減少 4 件，減少幅度為 12.90%。本鄉受限於天然地形地勢，交通狀況處於弱勢，利用效能亦受影響。本季農業用地交易價格均價為 88 元/坪，丙建交易價格均價為 24 元/坪。本季受 7 月蘇力颱風及 8 月潭美颱風影響帶來大豪雨，各地交通阻斷土石崩坍，盛產期之水蜜桃及各類季節蔬菜均受摧毀致農民血本無歸。本季土地交易價格，部分為早期買賣今才過戶或親友之買賣及抵債之買賣，致其交易價呈現偏低；部分為地政士受託送件或購買之標的物土質優，適於種高價位植物，其交易價呈現偏高。就整體言，本季呈現價跌量減趨勢。

11. 五峰鄉：本季交易實例較上季少，對外提供查詢買賣實價案件共計 6 件與上季相較減少 1 件，減幅度為 14.29%。因地處偏遠交通不便，投資開發保守及原住民取得資格受限土地利用效能受影響，整體交易量減少。本季農業用地交易價格均價為 40 元/坪，較上季下跌。土地交易價格較低者，少部分為親友間買賣、急買急賣、民俗風情之交易，或先前訂契現今移轉、購買標的土質較劣者；其交易價呈現偏高者，為購買標的土質佳，種植高經濟作物。整體而言，本季交易呈現價跌量減趨勢。

12. 湖口鄉：本季對外提供查詢買賣實價案件計 546 件，較上季 420 件增加 126 件，增加幅度為 30.00%。尤以王爺壟區段徵收

區，無論價與量均有明顯增幅，本季住宅區房地買賣實價登錄案件計 286 件，均價 9.7 萬元/坪，商業區房地成交 12 件，均價 18.7 萬元/坪，工業區房地成交 172 件，均價 7.2 萬元/坪，農業區土地成交 76 件，均價 1.2 萬元/坪。整體而言，本季房市似有復甦跡象。

13. 新豐鄉：本季由於財政部奢侈稅 2 年限制已到期致使房屋大量出售及忠信段、泰安段、坪頂段新建住宅完成造成搶購等因素，使得房屋成交量大幅度上揚；也由於綠能園區熱潮已退，農業用地成交量大幅度下跌，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 568 件，較上季 596 件減少 28 件，減少幅度為 4.70%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 301 件，均價 13.5 萬元/坪，成交量較上季明顯增加，成交價較上季些許增加；商業區土地買賣實價案件計 8 件，均價 14.9 萬元/坪，成交量較上季微量下跌，成交價較上季微量下跌；農業用地買賣實價案件計 235 件，均價 1 萬元/坪，成交量較上季大幅下跌，成交價較上季些許上揚。本季雖買賣案件量稍微下跌，然因奢侈稅 2 年期限結束與都市計畫內住宅區、農村社區新建住宅影響，提升房地成交量。故整體而言，本季土地/房地成交價格均較上季上揚。

九、苗栗縣 102 年第 3 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 2266 件，造成本縣地價上漲主因係為新竹科學園區竹南基地周邊特定地區配地完成及苗栗火車

站跨站興建完成啟用，帶動了竹南、頭份地區周邊房地交易量與價格，以及苗栗火車站周邊房價上漲，惟上季暴量後致價高量縮轉而惜售，使成交量漸趨穩定，惟在價揚量縮情形下，對外提供查詢之買賣實價案件量較上季略少 796 件，減少幅度為 26%。至於本季房地價格部分，住宅區土地 366 件均價 10.6 萬元/坪，較上季上漲 28%，住宅區房地買賣實價案件共 544 件，均價 12.3 萬萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區買賣實價案件計 44 件，其均價 17.5 萬元/坪；農業用地買賣實價案件計 658 件，均價 0.73 萬元/坪，較上季下跌 8%，工業用地買賣實價案件計 13 件，均價 6.3 萬元/坪。

1. 苗栗市：本市在苗栗火車站跨站啟用的帶動下，房地價格呈現上漲格局，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 370 件，較上季增加 94 件，增加幅度為 22.1%。至於本季土地/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 182 件，其中土地 45 件均價 10.4 萬元/坪，房地 137 件均價 12 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區買賣實價案件計 22 件，房地均價 13.5 萬元/坪，較上季微幅上漲；農業用地買賣實價案件計 27 件，均價 1.9 萬元/坪，。部分用地所呈現價差係因每季成交案例分佈區段不同，取樣誤差的偏誤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小幅上漲。

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 119 件，較上季減少 22 件，減少幅度為 15.6%。而商業區土地稀有，本季無正常土地交易。至於本季土地/房地交易價格部分(剔除特殊交易及未保存登記建物部分)，住宅區土地買賣實價案件計 6 件，土地均價 6.8 萬元/坪，房地買賣實價案件計

11 件，房地均價 9.1 萬元/坪；農業用地買賣實價案件計 47 件，均價 0.7 萬元/坪。部分用地所呈現價差係因每季成交案例分佈區段不同，取樣誤差的偏誤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小幅下跌，而農地買賣價格則呈上漲走勢。

3.頭屋鄉：本季因適逢農曆七月份及頭屋交流道已正式通車觀望惜售的影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 37 件，較上季減少 26 件，土地交易價格微幅上揚。至於本季土地/房地交易價格部分(剔除特殊交易）。住宅區共 3 件，其中土地買賣實價案件計 2 件，均價 6 萬元/坪，房地買賣實價案件計 1 件，均價 9.5 萬元/坪，較上季上漲；商業區 0 件；工業區土地買賣實價案件計 1 件，均價 3 萬元/坪，與上季持平；農業用地土地買賣實價案件計 13 件，均價 0.4 萬元/坪，較上季小幅下跌。

4.竹南鎮：本季竹科竹南基地周邊特定區區段徵收區土地因上季暴量後致價高量縮轉而惜售，其他區域仍維持正常交易量，均價計算已將特殊交易價格及親屬之間移轉先予以剔除。本季對外提供查詢之買賣實價案件計 269 件，較上季減少 459 件(多數為竹科區段徵收範圍內土地)，減少幅度為 170.63%。至於土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 49 件，均價 12.7 萬元/坪，較上季微幅下跌；住宅區房地買賣實價案件計 111 件，均價 12.6 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區土地買賣實價案價件計 4 件，均價 26.5 萬元/坪（竹科區段徵收範圍內土地）較上季微幅上漲；工業區土地買賣實價案件計 7 件，均價 8.89 元/坪，較上季微幅上漲；農業用地買賣實價案件計 22 件，均價 1.7 萬元/坪，較上季

微幅上漲。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季微幅上漲。

5.造橋鄉：本季因山坡地開發熱潮稍退，農地交易量略減，其中特殊交易、親友買賣及 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 34 件，較上季件少 25 件，減少幅度為 42.37%。至於本季土地/房地交易價格部分，都外農業用地買賣實價案件計 15 件，均價 0.29 元/坪，因本季農業用地成交以中低價位農地佔大宗，故較上季下跌；都外房地買賣實價案件計 10 件，均價 6.7 萬元/坪，較上季下跌(本季成交物件皆為 10 年以上中古屋)。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季微幅下跌。

6.後龍鎮：本鎮高鐵特定區週邊成交案件佔全部交易之大宗，但較上季交易案件短少許多，且因本季增加許多異常價格之交易案件，故對外提供查詢之買賣實價案件計 100 件，較上季減少 61 件，減少幅度為 37.89%。至於本季土地/房地交易價格部分，全鎮房地買賣實價案件計 14 件，均價 8.8 萬元/坪，較上季下跌(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 25 件，均價 14.1 萬 元/坪(多數為高鐵特定區內土地) ，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 48 件，均價.87 萬元/坪，其中都市計畫區外之農牧用地佔多數，該區屬本鎮中低價位農地，故本季農地均價較上季下跌。整體而言，本季土地/房地成交價格約與上季持平。

7.頭份鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 468 件，較上季減少 264 件，減少幅度 34.43%。本鎮住宅區土地買賣實價案件計

46 件，其交易價格之均價為 14.4 萬元/坪，住宅區房地買賣實價案件計 236 件，其交易價格部分之均價為均價 13.2 萬元/坪，與前季價格相當無明顯漲跌幅；商業區土地買賣實價案件計 15 件，均價 32.2 萬元/坪，本季區內買賣件數及類型較廣，整體價格較前季上漲；工業區土地買賣實價案件計 5 件，均價 3.3 萬元/坪，；農業用地買賣實價案件計 17 件，均價 2.2 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季住宅區買賣與前期相當，其他用地受買賣區域與件數影響，平均價格較上季為高。

8. 三灣鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 40 件，因本季無大批交易案件，較上季減少 40 件，減少幅度 88.89%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 1 件，單價為 5.4 萬元/坪，交易價格合乎正常市場行情；商業區、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 39 件，均價 0.56 萬元/坪。整體而言，本季土地/房地價格與上季土地/房地價格相當。

9. 南庄鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 52 件，較上季減少 7 件，減少幅度 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 1 件，單價 5.2 元/坪，較上季微幅上漲；商業區、工業區無買賣實價案件，農業用地買賣實價案件計 45 件，均價 0.53 萬元/坪，與上季比較有相當漲幅，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/房地價格微幅上漲。

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 103 件，較上季增加 27 件，增加幅度為 30%。至於本季土地/房地交易價格部分：都內住宅區土地買賣實價案件計 3 件，均價 4

萬元/坪，住宅區房地買賣實價案件計 1 件，均價 7.3 萬元/坪，較上季微幅下跌；都外農業用地買賣實價案件計 32 件，均價 0.45 元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季土地/房地價格較上季微幅上漲。

11. 三義鄉：本鄉本季對外提供查詢之買賣實價案件計 90 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 1%。本季土地/房地交易價格，在都市計畫區內交易案件仍為稀少，住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 6.8 萬元/坪，價格較上季微幅下跌，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 33 件，均價 0.7 元/坪，較上季呈現微幅上揚態勢。整體而言，扣除極端價格及特殊交易情形後，本季土地/房地成交價格較上季呈現持平趨勢。

12. 西湖鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 37 件，較上季增加 12 件，減少增加為 48%，顯見本期交易較上期略為活絡，皆為農地移轉案件。至於本季土地交易價格部分，均價 0.65 元/坪，較上期下滑 9%，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滑，惟地價漲跌化尚不明顯。

13. 通霄鎮：本季因建商在本鎮山坡地推出農地休閒園區，致使農地價格在實價登錄揭露中相對使農地均價上漲，預估僅具短期效應。對外提供查詢之買賣實價案件計 110 件較上季略多 6 件，增加幅度為 5.77%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 9 件，均價 4.25 萬元/坪，較上季小幅下跌、房地買賣實價案件計 11 件，均價 10.1 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 61 件，均價 1.26 萬

元/坪，較上季呈漲幅狀態。整體而言，本季土地及房地交易價格較上季上漲。

14. 苑裡鎮：本季持續上季買氣成微幅上漲狀態，顯見房地產在本鎮慢慢加溫，惟價揚量縮。對外提供查詢之買賣實價案件計 207 件較上季略少 28 件，減少幅度為 11.91%。至於本季土地及房地交易價格部分,住宅區土地買賣實價案件計 14 件,均價 10.4 萬元/坪，較上季上漲、房地買賣實價案件計 14 件，均價 10.9 萬元/坪，亦較上季呈微幅上漲狀態；農業用地買賣實價案件計 140 件，均價 1.03 萬元/坪，較上季小幅上漲。整體而言，本季土地及房地交易價格較上季呈上漲狀態。

15. 大湖鄉：大湖鄉本季有 100 件實價登錄案件，扣除連件、親等贈與及債務關係等特殊交易案件，實際公布 79 件之交易案件，較上季增加 9 件，增加幅度為 11%，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。至於本季土地/房地交易價格部分，都外農業用地買賣案件計 58 件，均價 0.05 萬元/坪，與上季價格(0.04 萬元/坪)上漲 25%;都內住宅區土地買賣案件計 17 件,均價 3.17 萬元/坪，與上季價格(2.28 萬元/坪)上漲 39%；都內住宅區房地買賣案件計 2 件，均價 5.41 萬元/坪，與上季價格(5.47 萬元/坪)下跌 1%；都內商業區土地買賣案件計 2 件，均價 2.42 萬元/坪與上季價格(2.45 萬元/坪)下跌 1%。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，持續觀察後續變動情形。

16. 卓蘭鎮：本季因鎮內之南橫公路通車使對價格上漲之預期回歸市場面，部份則因實價查核機制之複查，使成交價漸趨穩定，均價計算並已將特殊交易價格及親屬間之移轉予以剔除。因

迴避農曆 7 月房地買賣習慣逐漸淡化，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 89 件，較上季增加 16 件(102Q2 計 73 件)，增加幅度為 21.91%。住宅區房地買賣實價案件計 4 件，均價 8.3 萬元/坪，較上季（9.04 萬元/坪）下跌達 8.18%，僅係成交區位差異而有所調降；住宅區土地買賣實價案件 11 件，土地均價 8.54 萬元/坪，較上季(6.61 萬元/坪)上漲 29.19%。商業區房地 1 件 11.44 萬元/坪（上季無案例）。農業用地買賣實價案件計 73 件，均價 0.34 萬元/坪，較上季（0.38 萬元/坪）下跌 11%。整體而言，本季房地/土地成交價格漲跌互見。

17. 獅潭鄉：實價登錄實施一段時間，買賣價格逐漸回歸市場交易價格。未來仍需持續觀察成交價格之變動，方屬合宜。本季對外提供查詢之買賣實價案件計 34 件，較上季減少 11 件（102 第一季計 45 件)，減少幅度為 32.35%。農業用地買賣實價案件計 8 件，均價元 0.28 萬元/坪，較上季上漲 59%。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

18. 泰安鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 28 件，較上季增加 12 件（102 年第二季計 16 件)，增加幅度為 75%。農業用地買賣實價案件 28 件，均價 0.08 元/坪，較上季上漲 2.6%，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之興建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/房地成交價格較上季上漲。

十、彰化縣 102 年第 3 季地價動態

撰寫人：彰化縣政府地政處黃伯軒

本季因市地重劃及本縣公共工程建設計畫案致成交案件增加之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計3,552件，較上季3,473件增加79件，增加幅度為2.27%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計847件，均價12.90萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計50件，均價10.28萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計872件，均價1.13萬元/坪，較上季下跌，係因縣內重大交通建設及住宅區成交案增加等影響。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲，農地部分則較上季下跌。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1. 彰化市：本季因擴大東區都市計畫效應影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 664 件較上季減少 21 件，減少幅度為 3.07%。至於本季買賣交易價格部分，住宅區土地案件計 97 件，均價 21 萬元/坪，較上季上漲 17.57%；住宅區房地案件計 313 件，均價 14 萬元/坪，較上季上漲 0.27%；都市計畫區外農地案件計 55 件，均價 2.1 萬元/坪，較上季上漲 0.51%；都市計畫區外房地案件計 61 件，均價 10.3 萬元/坪，較上季下跌 3.44%。整體而言，本季買賣成交價格較上季呈上揚趨勢。
2. 芬園鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 86 件，較上季減少 34 件，減少幅度為 28%。至於本季買賣交易價格部分，住宅區房地案件計 5 件，均價 10.7 萬元/坪，較上季下跌 1%；都市計畫區外農地案件計 60 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季上漲 20%；整體而言本季買賣成交價格較上季呈現上漲狀態。
3. 和美鎮：本季因協議價購申報已於上一季完成的影響，對外提供查

詢之買賣實價案件計 204 件，較上季減少 120 件，減少幅度為 37.04%。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 37 件，均價 10.13 萬元/坪，較上季下跌，因其中 2 件價格較低所致；房地買賣實價案件計 47 件，均價 10.81 萬元/坪，較上季上漲，係因本季持續有新建案成交。整體而言本季成交價格較上季上漲。

4. 員林鎮：本季都內持續受員林鎮 184 公頃市地重劃預期因素影響，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 500 件，較上季增加 134 件，增加幅度為 36.61%。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，均價為 12.41 萬元/坪，較上季微幅下跌。都內交易仍以住宅區居多，商業區及工業區成交案例較少，都外推出的建案銷售情況良好，中古屋及農牧用地成交案量有增多情形。整體而言，本季不動產交易價格較上季上漲。

5. 永靖鄉：本季因彰化高鐵站聯外道路工程開發案影響，對外提供查詢之買賣案件計 75 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 5.63%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 8 件，均價 13.68 萬元/坪，較上季上漲。商業區及工業區成交量則仍偏少；整體而言，本季不動產交易價格較上季上漲。

6. 鹿港鎮：本季因住宅區推出之小型建案陸續成交，對外提供查詢之買賣案件計 258 件，較上季增加 36 件，增加幅度為 16.22%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實例案件計 66 件，均價 13.05 萬元/坪，較上季微幅上揚；農業用地買賣實例案件計 48 件，均價 1.22 萬元/坪。本鎮系古蹟觀光

小鎮其商業發展有限，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上漲。

7. 溪湖鎮：本季因都市計畫區內住宅區成交案件較多影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 190 件，較上季增 54 件，增加幅度為 39.7%。至於本季房地交易價格部分，都市土地住宅區買賣實價案件計 88 件，均價 6.74 萬元/坪，與上季比較呈下跌現象，係因本季交易標的多數為中古屋之影響。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。

8. 埔心鄉：本季因都市計畫內住宅區域交易件數增加的影響，對外提供查詢之買賣實例案件計 100 件，較上季增加 18 件，增加幅度為 21.95%。至於本季土地交易價格部分，都市計畫內住宅區土地買賣實價案件計 28 件，均價 12.77 萬元/坪，較上季上漲，係因本季多數交易標的集中於均價以上之新建案交屋區段地區之影響。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

9. 田中鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 100 件，較上季減少 8 件，減少幅度為 7%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 21 件，均價 8.98 萬元/坪；土地買賣實價案件計 11 件，均價 6.61 萬元/坪，成交案件主要分布在學校周圍及中央、中山市地重劃之住宅區附近；商業區屬老舊市區，土地利用已達飽和狀態，交易案件僅一件。農業用地因受高速鐵路聯外道路影響，帶動附近買氣，計成交 32 件，均價 0.95 萬元/坪。整體而言，本季土地及房地成交價格均較上季上漲。

10. 社頭鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 86 件，較上季微幅減少 10 件，減少幅度為 10%。本次住宅區交易部分，房地

交易量 23 件，交易集中在東興段文教區旁新成屋，均價較上季微幅下調為 10.92 萬元/坪。至於農業用地移轉較上季減少 37 件，計 22 件，減少幅度為 63%，交易集中在非都市土地之社石段，價格較上季調降為 1.11 萬元/坪。整體而言，本季土地及房地成交價格均較上季下跌。

11. 北斗鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 89 件，較上季減少 29 件，減少幅度為 24.6%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地及房地買賣實價案件計 37 件，均價 7.92 萬元/坪，較上季上漲；商業區土地及房地買賣實價案件計 16 件，均價 19.07 萬元/坪；工業區土地及房地買賣實價案件計 3 件，均價 3.57 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 1.07 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季上漲。

12. 田尾鄉：本季因受田尾園藝特定帶動之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 50 件，較上季減少 23 件，減少幅度為 31.51%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 5 件，均價 6.09 萬元/坪，較上季微幅下跌；農業區土地買賣實價案件計 6 件，均價 2.17 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，因本季成交案例所屬區段與上季不同所致，土地及房地成交價格均較上季微幅上漲。

13. 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，較上季 127 件增加 2 件，增加幅度約 2%，至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 34 件，均價 9.60 萬元/坪，較上季上漲，係因本季買賣實價案件標的多為自住新建成屋，致均價較上季上漲；農牧用地土地買賣實價案件計 49 件，均價 0.45 萬元/坪，

較上季下跌，係因本季成交案件較多特殊成交案例，致拉低均價。整體而言，本季土地及房地成交價格均較上季漲跌互見。

十一、南投縣 102 年第 3 季地價動態

撰寫人：南投縣政府地政處陳智啟

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2,082 件，較上季減少 232 件，減少幅度為 11.14%。至於本季交易價格部分，因中興新村高等研究園區、投 17 線縣道拓寬等重大建設陸續進行，加上觀光效益及草屯生活圈新開發地區等正向效益影響，本季房地成交價格呈現上漲，但自 102 年 7 月 1 日農業用地興建農舍辦法修正公布後，農地興建農舍受到較大限制，使得農業鄉鎮之房地成交價格呈現下跌趨勢。

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 342 件，均價 11.3 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 19 件，均價 12.5 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 568 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 368 件，較上季減少計 10 件，減少幅度為 2.64%。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 58 件，均價 8.0 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件主要集中於嘉和路與民族路加油站附近，受到該區域房價行情影響所致；房地買賣

實價案件計 96 件，均價 12.4 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多屬楓康超市與南投酒廠附近之中古住宅大樓等影響；商業區土地買賣實價案件計 10 件，均價 15.8 萬元/坪，較上季下跌，係因其中 6 筆交易集中在商業活動較少之新豐段土地，成交價明顯低於市中心土地；房地買賣實價案件計 2 件，均價 15.8 萬元/坪，較上季上漲，其中 1 件位於南投縣政府附近，其成交價格相對偏高；農業用地買賣實價案件計 69 件，均價 1.05 萬元/坪，較上季微幅上漲，成交區域較為分散且價位概屬持平。整體而言，本季不動產成交價格與上季相較變動不大。

2.草屯鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 502 件，較上季減少 70 件，減少幅度為 12.20%，係因適逢農曆 7 月成交淡季，辦理買賣登記案件數較少。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 47 件，均價 12.3 萬元／坪，較上季上漲，係因虎山區段徵收區、中興市地重劃區等公共設施完善，交通便利，生活機能及周邊環境較優，成交價格因而上漲；房地買賣實價案件計 111 件，均價 11.6 萬元／坪，較上季微幅下跌，係因成交案件多屬中古屋影響；乙種建築用地土地買賣實價案件計 64 件，均價 4.0 萬元／坪，較上季下跌，係因本季集中於較低單價之地區；房地買賣實價案件計 28 件，均價 10.6 萬元／坪，較上季上漲，係因成交案件多為農村社區土地重劃區新成屋，房價較高；農牧用地買賣實價案件計 110 件，均價 1.5 萬元／坪，較上季下跌，係因上季成交案件部分鄰近村落及高速公路交流道旁，屬宗地條件相對較好區域，本季因受農業用地興建農舍辦法修正影響，農地興建農舍受到較

大限制，造成農地買賣均價下跌。整體而言，本季不動產成交價格仍較上季上漲。

3.埔里鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 412 件，較上季減少 18 件，減少幅度為 4.19%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 30 件，均價 10.7 萬元/坪，較上季上漲；房地買賣實價案件計 73 件，均價 12.1 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多數集中於中正路與樹人路間，近商業繁榮之住宅區；商業區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 28.4 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案位處埔里市中心圓環旁，而上季多屬親友間無實際成交價格之交易；房地買賣實價案件計 5 件，均價 8.9 萬元，成交案例大部分為中古屋之買賣；乙種建築用地房地買賣實價案件計 24 件，均價 12.0 萬/坪，成交案例多屬於愛蘭國小附近之新成屋，上述兩類於上季並無成交案件；農牧用地買賣實價案件計 103 件，均價 6,905 元/坪，較上季微幅下跌，係因多數成交案件位於單價較低之都市計畫外農牧用地。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 270 件，較上季減少 25 件，減少幅度為 8.47%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 22 件，均價 5.4 萬元／坪，較上季上漲，係因成交案位於集山路路旁空地，有利於商業行為；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；另農業用地買賣實價案件計 187 件，均價 919 元／坪，較上季下跌，係因大多作為農保用地，且位處偏遠低窪，價格較為低廉。整體而言，除住

宅區土地成交價格較上季微幅上漲外，其餘均呈下跌趨勢。

5. 集集鎮：本季因受農曆 7 月習俗之影響，不動產買賣交易不如上季熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 27 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 28.95%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 7 件，均價 2.5 萬元/坪，較上季下跌，係因本季土地買賣集中於較低單價之特有生物保育中心及林尾路等市郊附近，房地買賣實價案件計 8 件，均價 9.0 萬元/坪，較上季下跌，係因本季交易案件多為中古成屋，單價較低之影響；農業用地買賣實價案件 6 件，均價 1,291 元/坪，較上季大幅下跌，係因本季買賣大多集中於較低單價之都市外農業用地。整體而言，本季不動產成交價格較上季下跌。

6. 名間鄉：本季因不動產交易之實際登記量較上季減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 115 件，較上季減少 24 件，減少幅度為 17.26%。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，位處北松嶺一帶，均價 2.0 萬元/坪，較上季下跌，房地買賣實價案件計 4 件，均價 6.6 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因上季交易成交案例較接近商業區熱絡地段，而本季案例集中在都市土地相對較低地價之地段；農業用地買賣實價案件計 61 件，均價 4,023 元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案例多位處番子寮段、名山段等之地價較低或非都市土地區域。整體而言，本季因成交案量較上季少，且多散落於都市土地邊緣地帶或非都市土地，故不動產成交價格呈現下跌。

7. 中寮鄉：本鄉土地交易仍以農業用地為主，雖有投 17 線縣道拓寬與新建工程，預期帶動北中寮與草屯生活圈及國道 6 號交通

之連結，但受到政府整體政策之影響，不動產成交情形不熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 74 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 13.95%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件 61 件，均價 1,051 元/坪，較上季上漲，係因主要集中於南中寮地價較高之地區。整體而言，本季不動產成交價格仍呈微幅上漲之狀態。

8. 水里鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 39 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 13.33%。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 9 件，均價 5.2 萬元/坪，較上季下跌，房地買賣實價案件計 6 件，均價 9.3 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件集中在市場行情不高的北埔段一帶，致價格下跌；農業用地買賣實價案件計 11 件，均價 1,360 元/坪，較上季下跌，係因土石流地區有較大面積之成交案件影響所致。整體而言，本季不動產成交價格較上季下跌。

9. 鹿谷鄉：本季因遇農曆七月不動產交易冷清之影響，對外提供查詢之買賣案件計 68 件，較上季減少 20 件，減少幅度為 22.73%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價 10.8 萬元/坪，成交案件多位於巷弄內，上季無該類成交案件；農業用地交易價格部分，買賣案件計 42 件，均價 4,900 元/坪，較上季大幅上漲，係因縣道 151 線與中寮路兩側農地價格飆漲之影響。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

10. 國姓鄉：本季因適逢農曆鬼月傳統習俗不宜置產影響，對外提供查詢之買賣實例案件計 73 件，較上季減少 23 件，減少幅度為 23.96%。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 2 件，均價 6.4 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案例所在位置屬於國姓路與長春街間較繁榮地段影響所致；農業用地買賣實價案件計 45 件，均價 2,358 元/坪，較上季大幅下跌，係因本季有較多成交案例多地處偏遠山區或近河川地區所致。整體而言，本季不動產成交價格除了住宅區上漲及農業用地下跌外，其餘用地呈現持平現象。

11. 魚池鄉：本季因農業用地成交數量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 96 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 11.11%。至於本季土地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 6 件，均價 7.7 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例中包含日月潭周邊成交案件，成交價格較高所致；農業用地買賣實價案件計 49 件，均價 3,069 元/坪，較上季大幅上漲，係因農林公司低價轉賣承租戶之案件減少所致。整體而言，本季土地成交價格較上季呈現上漲趨勢。

12. 仁愛鄉：本季因持續受交易清淡影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 30 件，與上季相同。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 25 件，均價 2,577 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件位於清境地區、榮光新村及松崗派出所附近，毗鄰臺 14 甲線，皆屬於清境生活圈，生活機能佳，故單價高，導致較上季大幅上漲。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

13. 信義鄉：本季因多數土地受原住民保留地相關法令移轉限制影響，成交件數不多，對外提供查詢之買賣實價案件計 8 件，較上季增加 1 件，增加幅度 14.28%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 8 件，均價為 836 元/

坪，較上季大幅上漲，係因本季成交之農業用地多種植蔬果類等高經濟農作物，且土地利用價值較高，上季交易標的則大多屬於位處偏僻，且土地利用價值低者，致交易均價較低。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

十二、雲林縣 102 年第 3 季地價動態

承辦人：雲林縣政府地政處巫映秋

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,921 件，較上季減少 68 件，減少幅度為 0.03%。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 387 件，均價 9.6 萬元/坪，較上季呈現微幅下跌；住宅區土地買賣實價案件計 181 件，均價 8 萬元/坪，較上季呈現上漲；商業區房地買賣實價案件計 47 件，均價 13.5 萬元/坪，較上季上漲；商業區土地買賣實價案件計 24 件，均價 15 萬元/坪，較上季下跌。另農業區土地買賣實價案件計 67 件，均價 1 萬元/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、房地成交價格較上季微幅上漲。茲將本縣各鄉、鎮（市）不動產成交動態略述如下：

1. 斗六市：本季買賣交易對外提供查詢之買賣實價案件計 436 件，較上季減少 62 件，減少幅度為 12.45%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣案件計 34 件，均價 12.1 萬元/坪，與上季略為上漲；住宅區房地買賣案件計 142 件，均價 10.5 萬元/坪，與上季略為下跌；商業區房地買賣實價案件計 14 件，均價 13.3 萬元/坪，較上季下跌，係因交易多集中於市區邊緣普通商業用地，價格較低；工業區房地買賣案件計 12 件，均價 14.9 萬元/坪，較上季上漲，係因大部分交易建案位於高價位地區，故平均價格上揚。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季呈現下跌趨勢。

2. 古坑鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 95 件，較上季增加 9 件，增加幅度 10.47%。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 2 件，均價 6.2 萬元/坪，價格較上季上漲。商業區土地/房地無買賣實價案件。都市計畫內農業用地，買賣實價案件計 4 件，均價 5,223 元/坪，較上季微幅下跌；都外農地部分，土地買賣實價案件計 44 件，均價 2,970 元/坪，與上季持平，係因買賣實價案件有位於主要道路附近價位較高之區段及位於山區較低價之區段，平均價格持平。整體而言，本季土地/房地交易價格與上季呈持平狀態。

3. 莿桐鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 69 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 1.47%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 4 件，均價 6.8 萬元/坪，較上季下跌；都市計畫內農業用地，買賣實價案件計 6 件，均價 6,052 元/坪，較上季上漲；都市計畫外農業用地買賣實價案件計 35 件，均價 5,408 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

4. 林內鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 77 件，較上季增加 25 件，增加幅度為 48.08%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價 5.1 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫內農業用地，買賣實價案件計 5 件，均價 6,746 元/坪，較上季上漲；都市計畫外農業用地買賣實價案件計 36 件，均價 2,989 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：本季由於新成屋及中古屋交易案件增加的影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 149 件，較上季增加 29 件，增加幅

度為 24.17%。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，均價 8.2 萬元/坪，較上季下跌；住宅區土地買賣實價案件計 15 件，均價 6 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區土地買賣實價案件計 6 件，均價 12.6 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 13 件，均價 6.9 萬元/坪，較上季下跌；都市計畫外(建地)房地買賣實價案件計 14 件，均價 5.6 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外(建地)土地買賣實價案件計 25 件，均價 1.4 萬元/坪，較上季微幅下跌；農業用地買賣實價案件計 18 件，均價 3,725 元/坪，較上季微幅下跌。本鎮自住型需求仍不斷帶動不動產市場成交；商業活動雖少見大型投資，但本季市場需求有較以往增加；都市計畫外建地需求較上一季增加；農地需求較上一季減少，投資農地需求減少，農地價格持平。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案件計 38 件，較上季　減少 26 件，減少幅度為 40.62%。至於本季不動產交易價格部分，都市計畫外(建地)房地買賣實價案件計 12 件，均價 4.1 萬元/坪，因本鄉腹地狹小、未居交通要道，加上建物老舊，都市計畫外建地買賣以自用型中古屋為主，本季房地成交案例多集中於豐田段磚仔窯部落、蘆竹巷段福德街，該區段多為密集住宅，坪數較小，房屋老舊，故都外房地買賣均價較上季微幅下跌；農業用地買賣實價案件計 11 件，均價 3,944 元/坪，較上季微幅上漲，農地以自耕需求為主，無投資、投機之買賣，但因經重劃農水路多屬完整，買賣價格有一定的基本盤，本季價格微漲。整體而言，本季不

動產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案件計 331 件，較上季減少 6 件，至於本季不動產交易價格部分，都市計畫內住宅區房地買賣實價案件計 106 件，均價 10 萬元/坪，較上季下跌；住宅區土地買賣實價案件計 49 件，均價 11 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 15 件，均價 10.3 萬元/坪，較上季下跌；商業區土地買賣實價案件計 5 件，均價 18.7 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 4 件，均價 9.5 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件計 2 件，成交價 11 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 7 件，成交價 1 萬元/坪；都市計畫外農牧用地買賣實價案件計 70 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，除商業區土地、工業區房地及工業區土地上漲外，其餘下跌，本季不動產成交價格較上季下跌。

8.土庫鎮：本季房地大多以國小分校及土庫商工附近新屋買賣案例較多，對外提供查詢之買賣案件計 97 件，較上季增加 29 件，增加幅度為 42.6%。至於本季不動產交易價格部分，都市土地住宅區交通方便，生活機能佳，房地買賣實價案件計 31 件，均價 8.7 萬元/坪，較上季上漲；土地買賣實價案件計 11 件，均價 6.2 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 38 件，其中都市計畫外農牧用地買賣實價案件計 37 件，均價 6,095 元/坪，較上季上漲；都市計畫外乙種建築用地土地買賣實價案件計 8 件，均價 1.2 萬元/坪，較上季下跌，都市計畫外乙種建築用地房地買賣實價案件計 1 件，均價 6.1 萬元/坪，較上季上漲。就整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。。

9.褒忠鄉：本鄉屬農業鄉鎮，房地產交易較清淡，買賣案件大多屬農業用地之交易。本季對外提供查詢之買賣實例案件計 24 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 20%。住宅區房地買賣實價案件計 4 件，均價 6.3 萬元/坪，較上季下跌；住宅區土地買賣實價案件計 3 件，均價 5.6 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫內農業用地買賣實價案件計 2 件，均價 1 萬元/坪;都市計畫外農牧用地買賣實價案件計 11 件,均價 4,525 元/坪，較上季上漲；都市計畫外乙種建築用地土地買賣實價案件計 4 件,均價 1.1 萬元/坪,較上季上漲。整體而言，本季不動產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例案件計 99 件，交易量較上季減少 25 件，減少幅度為 5.71% 。至於本季房地交易價格部分，住宅區新成屋於本季推案量增加，房地買賣實價案件計 42 件，均價 9.3 萬元/坪，成交價格較上季上漲；商業區屬老舊商圈可開發土地少，土地成交量少，本季成交量 2 件，均價 10.8 萬元/坪；農業用地本季買賣實價案件計 24 件，均價 3,716 元/坪，成交價格較上季下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季尚屬平穩。

11.二崙鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 62 件，較上季增加 12 件，增加幅度為 24%。本季土地/房地交易價格部分，住宅區成交案件以中古住宅為主；商業區本季無買賣實價案件；農業用地買賣實價案件計 49 件，均價 4,009 元/坪，較上季上漲，係因農地買賣成交案件大多為臨路之農地及都內農業區土地。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季呈現上漲趨勢。

12.崙背鄉：本季對外提供查詢買賣實價案件計 66 件，較上季減少 29

件，係因上季有建案整批移轉之故，減少幅度為 30.53% 。住宅區土地上季無買賣案件，本季 6 件，均價 4.8 萬元/坪，部分為含未登記建物移轉案件；商業區因新黃昏市場的開發日趨成熟，加上周邊住宅區建案陸續交屋，發展可期，本期房地案件 4 件，均價 28.6 萬元/坪；農業用地買賣實價案件計 32 件，均價 4,836 元/坪，包含數件都內農業區買賣案件，致均價較上期稍漲。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季呈現上漲趨。

13. 北港鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 82 件，較上季減少 24 件，減少幅度為 22.64%。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 10.1 萬元/坪，住宅區土地買賣實價案件計 15 件，均價 10.9 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 2 件，成交價為 19.7 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 2.2 萬元/坪。都市計畫外之鄉村房地買賣實價案件計 4 件，均價為 4.5 萬元/坪，較上季上漲，鄉村建地買賣實價案件計 4 件，成交價 1.0 萬元/坪；另農業用地買賣實價案件計 23 件，均價 3077 元/坪，較上季上漲，係因案件所在區位不同所致。整體而言，本季地價呈現平穩趨勢。

14. 元長鄉：本鄉產業以農業生產為主，外來人口不多，對外提供查詢之買賣實價案件計 61 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 16.43%，商業區、農業區無實價案例；住宅區土地 5 件，均價 3.1 萬元/坪，較上季上漲；住宅區房地 1 件；農業用地為 43 件，均價 2,639 元/坪，較上季下跌；都外建地 7 件，均價 7,540 元/坪，較上季下跌；都外房地 5 件，均價 3.6 萬元/坪，較上季上漲；因受拍賣價格偏低及農牧生產

收益不佳影響，地價無法提升，整體而言，本季土地成交價格呈現持平。

15.水林鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 44 件，較上季增加 3 件，增加幅度 7.32%。至於本季房地交易價格部分，轄內住宅區土地實價案件計 3 件，均價 4.0 萬元/坪；本期商業區無案例；都市計畫外農業用地買賣實價案件計 29 件，均價 2,177 元/坪，亦較上季下跌；都市計畫外建地計 4 件，均價 9,479 元/坪，較上季上漲，本鄉交易案件集中於都外農業用地。整體而言，本鄉之土地成交價格較上季微幅上漲。

16.四湖鄉：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 34 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 6.25%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1 件，住宅區土地買賣實價案件計 5 件，均價 3.9 萬元/坪，較上季上漲；商業區則無土地買賣實價案件；都市計畫外農業用地買賣實價案件計 24 件，均價 2,173 元/坪，較上季下跌；都市計畫外建地計 1 件，都市計畫外房地計 1 件，因本鄉屬農業鄉鎮，故大部分之實價登錄案件仍集中於都市計畫外農地。整體而言，本季地價呈現微幅下跌。

17.口湖鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 33 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 5.71%。本季住宅區買賣實價案件土地 2 件、房地無買賣實例案件；商業區土地、房地均無買賣實價案件。都市計畫外土地買賣實價案件計 7 件，均價 1.6 萬元/坪，較上季下跌；都市計畫外房地買賣實價案件計 4 件，均價 3.2 萬元/坪，較上季下跌。農地買賣實價案件計 20 件，均價 1,807 元/坪，本季持平。本鄉內居民以從事農、

漁、養殖業者居多，生活形態以農村生活為主；土地交易型態則以親友間買賣居多，缺少外來投資或人口移入購置產業；就整體而言，本季土地成交價格呈現下跌。

18. 麥寮鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 68 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 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 8 件，均價 11.5 萬元/坪；工業區房地買賣實價案件計 4 件，均價 7.9 萬元/坪；住宅區土地買賣實價案件計 7 件，均價 6.7 萬元/坪，較上季上漲，係因交易標的多位於新興商業地帶；都外農業用地買賣實價案件計 32 件，均價 3971 元/坪，較上季微升，係因投資需求漸增所致。整體而言，本季成交價格較上季有顯著上升。

19. 東勢鄉：本季買賣實價案件數量較少，且多特殊交易，致案件不揭露情形較多，對外提供查詢之買賣實價案件計 22 件，較上季減少 15 件，減少幅度為 40.54%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 2 件；商業區房地無買賣實例案件；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 3.7 萬元/坪，因本季物件形狀完整、面積較大，故較上季大幅上漲；都內農業區買賣實價案件計 4 件，均價 1 萬元/坪，上季無相同類型案件可比；都外農業用地買賣實價案件計 11 件，均價 2,408 元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季成交價格較上季上漲。

20. 臺西鄉：本季買賣案件對外提供查詢之買賣實價案件計 33 件，較上季增加 11 件，增加幅度為 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 3 件，均價 5.9 萬元/坪，較上季上漲，與成交案件地理位置較佳有關；商業區房地

無買賣實例案件；都外農業用地買賣實價案件計 16 件，均價 1,823 元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季成交價格較上季下跌。

十三、嘉義縣 102 年第 3 季地價動態

撰寫人:嘉義縣政府地政處賴俊明

本季因國道 1 號民雄交流道通車後，周邊相關聯絡道路陸續完工通車，整體交通網絡更為便利，周邊土地交易熱絡，地價上漲。縣治特區周邊因生活機能漸趨完善，房地產交易日趨熱絡，工業區土地需求不高，交易量稀少，地價持平。對外提供查詢之買賣實價登錄案件全縣計 1,389 件，較上季之買賣實價案件增加 191 件，增加幅度為 15.94%。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 456 件，均價 7.5 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 16 件，均價 15.8 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 73 件，均價 2.1 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件計 10 件，均價 7.4 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。茲將本縣各鄉(鎮、市)不動產成交動態略述如下：

1. 朴子市：本季對外查詢之買賣實例案件計 128 件，較上季減少 36 件，減少幅度為 21.95%。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 99 件，均價 8.9 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 2.5 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 25 件，均價 3,464 元/坪，較上季下跌。商業區土地本季上漲，係因移轉案件以商業中心地居多，人潮聚集，適於商業用途，地價較高；農業用地本季下跌，係因移轉案件以非都市土

地農牧用地為主，案例大多集中在牛挑灣、南勢竹及新庄等地區，屬離市中心較偏遠之土地，成交價格不及上季。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季微幅上漲。

2. 布袋鎮：本鎮對外提供查詢之買賣實價案件計 32 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 3.22%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅用地買賣案件計 20 件，均價 3.6 萬元/坪，農業用地買賣案件計 12 件，均價 1,821 元/坪，均較上季下跌。因本鎮屬傳統農業生活型態，其買賣交易實例不熱絡，成交之建地，大多位於都市土地建築用地，農地則以非都市之農業用地占大部分，又布袋鎮因人口外移地層下陷。整體而言，本季房地呈現量增價跌狀況，成交價格建地、農地均較上季微幅下跌。

3. 六腳鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 43 件，較上季增加 7 件，增加幅度 19.44%。其中，農業用地成交量共 29 件，均價 3,031 元/坪，較上季上漲，大多數為形狀方整、地勢平緩、利於耕作的特定農業區農牧用地。住宅用地買賣實價案件計 13 件，均價 3.4 萬元/坪，較上季下跌，除 3 件位都市計畫範圍，餘皆為舊部落內之住宅或素地。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季微幅下跌。

4. 東石鄉：本季無論農漁業用地或建築用地的成交數量均較上季減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 29 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 29.27%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅用地土地買賣實價案件計 16 件，均價 4.5 萬元/坪，較上季上漲，係因本季買賣實價案件大多分佈於鰲鼓段壽天宮附近較繁榮地區，少數位於東石段與黎明小段之海埔新生地，近漁人碼頭及本鄉較繁榮地區，故均價較上季提

高；農業用地買賣實價案件計 13 件，均價 2,281 元/坪，較上季量價下跌，顯示農、漁業用地在本鄉土質不佳，不利農業生產，投資意願不高，地價上漲不易。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季微幅上漲。

5. 義竹鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 59 件，較上季增加 20 件，增加幅度為 51.28%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅用地買賣案件計 20 件，均價 3.8 萬元/坪，農業用地買賣案件計 37 件，均價 2,159 元/坪，較上季皆呈現量增價平之情況；商業用地與工業用地各有 1 件買賣實價案件。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微幅上漲。

6. 大林鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 85 件，較上季減少 28 件，減少幅度為 24.78%。至於本季買賣實價案件交易價格部分，建築用地買賣實價案件計 48 件，均價 6.8 萬元/坪，較上季下跌；農牧用地買賣實價案件計 18 件，均價 3,613 元/坪，較上季下跌。另有工業用地移轉案件及建物移轉案件 19 件。其中多數的買賣案件分布在大埔美精密機械園區周邊及嘉 162 縣道兩旁。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季呈現下跌。

7. 民雄鄉：本季對外提供查詢買賣實價案件計 270 件，較上季增加 17 件，增加幅度為 6.72%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅用地買賣實價案件計 197 件，均價 8.0 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 71 件，均價 5,600 元/坪，較上季下跌。案例分布以三興路、三豐路、建國路、光明街、神農五街、忠義街、中和、北斗、秀林、大崎之

周邊聚落地區為主。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 58 件，較上季增加 11 件，增加幅度為 23.4%。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 29 件，因交易標的半數落在都市外區塊致其交易均價降為 4.3 萬元/坪，較上季略低；農業用地買賣實價案件計 29 件，均價為 4,590 元/坪，較上季稍高。本季房地產整體交易情形，因部分都外建地有小區塊釋出、可為小建案開發，而呈較集中現象，農地則因鄰近板陶窯周邊效應而價格穩定，整體而言，本季成交價格較上季稍微上漲。

9.溪口鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 34 件，較上季增加 13 件，增加幅度為 61.9%。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 11 件，均價 1.2 萬元/坪，較上季下跌，農業用地買賣實價案件計 23 件，均價 3,500 元/坪、較上季下跌。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略低。

10.鹿草鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 22 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 15.79%。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 7 件，均價 3.6 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 15 件，均價 2,982 元/坪，較上季下跌。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 155 件，較上季增加 65 件，增加幅度為 72.22%。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 104 件，均價 6.2 萬/坪，較上季微幅上漲；農業用地之買賣實價案件計 51 件，均價 5,898 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 181 件，較上季增加 64 件，增加幅度為 54.70%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 110 件，均價 8.3 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 16 件，均價 7,152 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 130 件，較上季增加 41 件，增加幅度為 46.07%。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 79 件，均價 8 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 50 件，均價 9,044 元/坪，較上季略跌。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 3 件，屬農業區土地買賣實價案件計 0 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 100%；至於本季住宅區土地/房地買賣實價案件計 3 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 100%，均價 1,930 元/坪。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 37 件，較上季減少 11 件減少幅度 22.92%，至於本季土地/房地交易價格部份，住宅區買賣實價案件計 3 件，均價 8 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季微幅上漲。

16.梅山鄉：本季因住宅用地交易案件微增之影響，對外提供查詢之買賣案件計 65 件，較上季增加 37 件，增加幅度 132%，至於本季土地/房地交易價格部份，住宅區買賣實價案件計 6 件，均價 6.4 萬元/坪，較上季微幅上漲。商業區土地買賣實價案件計 1 件，均價 10.7 萬元/坪，較上季下跌，工業區土地買賣實價案件計 1 件，均價 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。

17.番路鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 40 件，較上季減少 14 件，減少幅度為 25.93%。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 7.6 萬/坪，較上季上漲；農業區買賣實價案件計 9 件，均價 6,100 元/坪，上季農業區無買賣實價案件。

18.阿里山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 3 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 50%。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，均價 5,614 元/坪。上季商業區房地無買賣實價案件。

十四、屏東縣 102 年第 3 季地價動態

撰寫人：屏東縣政府地政處藍謙

本季買賣登記案件計 3,170 件，對外提供查詢之案件共 2,658 件，較上季略減 158 件，減少幅度約為 5%，整體而言，本縣為傳統農業縣，因受農曆七月地方傳統風俗影響，其中發展較為繁榮的屏東市、東港鎮、潮州鎮及恆春鎮呈交易量縮價格則微幅上漲情況，其他鄉鎮交易價格則視區位條件而有不同表現。

整體而言，全季買賣登記案件計件其中都市住宅區房地案件共計 958 件，均價約 8.6 萬元/坪；土地交易案件計 280 件，均價約 7.1

萬元/坪，較上季下跌；商業區房地案件共計 34 件，均價約 14.2 萬元/坪；土地交易案件計 16 件，均價約 9.5 萬元/坪，較上季下跌；工業區房地案件共計 3 件，均價約 5.5 萬元/坪；土地交易案件計 10 件，均價約 2.9 萬元/坪，較上季下跌；農業區房地案件共計 5 件，均價約 8.6 萬元/坪，土地交易案件計 122 件，均價約 0.9 萬元/坪，與上季持平，上開均價變化可能受當季不同價位成交案件數量多寡及所占比重、是否有新成屋大批移轉等因素影響而有所變動，茲將本縣各行政區地價動態略述如後：

1. 屏東市：本季買賣登記案件計 811 件，對外提供查詢之買賣實價案件計 686 件，較上季減少 6 件，件數減少幅度為 0.7%。本季不動產交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 678 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、廣東路、博愛路、莊敬街、武順街、民生路演藝廳附近、台糖社區、萬年溪沿岸、華盛街、興豐路、豐年街、自由路、德豐街、建豐路等地區，因周邊公共設施較完善，生活機能佳，故交易價格呈上漲趨勢，土地均價約 9.3 萬元/坪、房地均價 8.8 萬元/坪；商業區買賣實價案件計 23 件，其商業活動多集中於火車站附近民族路、永福路、逢甲路、公園路環球購物中心、中正路太平洋百貨周邊商圈刺激附近地價迅速上揚，土地均價約 24 萬元/坪、房地均價 18.4 萬元/坪；工業區買賣實價案件計 5 件，土地多為舊有廠商持續利用，新屏、前進段工業區有成交案例，土地均價約 3.5 萬元/坪、房地均價 5.5 萬元/坪，地價小幅上揚；都市計劃內農地買賣實價案件計 4 件位於和生路旁成交價格呈現上漲，土地均價約 2 萬元/坪。都市計劃

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 64 件，土地均價約 3.6 萬元/坪、房地均價 7.3 萬元/坪;都市計劃外農業用地以聯外交通便利及重劃後地形方整稍有成交案例，其餘偏遠零星農地，買賣實價案件計 37 件，均價約 0.8 萬元/坪皆呈現上揚。整體而言，本季不動產成交價格呈現上漲趨勢。

2. 恆春鎮：本季買賣登記案件計 143 件，對外提供查詢之買賣實價案件計 121 件，較上季減少 50 件，減少幅度為 34.96%。本季不動產交易價格部分:都內住宅區房地買賣案件計 26 件，均價 6.8 萬元/坪，較上季微幅下跌；土地買賣案件計 16 件，均價 4.5 萬元/坪，較上季微幅下跌，成交案例大多集中於生活條件便利、商業活動熱絡的地區。商業區房地買賣案件計 1 件，價格 10.1 萬元/坪；素地買賣案件計 3 件，均價 8 萬元/坪。工業區買賣案件計 2 件，均價 2.7 萬元/坪，較上季微幅下跌。都內農地買賣案件計 4 件，均價 0.9 萬元/坪。都外可建築房地買賣案件計 4 件，房地均價 5.9 萬元/坪，較上季微幅上漲；素地買賣案件計 22 件，土地均價 4.5 萬元/坪，較上季微幅上漲；都外農地買賣案件計 43 件，土地均價 0.7 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季不動產市場呈現價平量縮格局。

3. 東港鎮：本季不動產市場因受地方特殊民情風俗影響，對外提供查詢之交易實價案件 130 件(買賣 127 件、租賃 3 件)，較上季 201 件減少 71 件，減少幅度為 35%。至於本季房地、土地交易件數價格部分，分述如下：住宅區房地買賣實

價案件 46 件，均價 9.8 萬元/坪；土地買賣實價案件 40 件，均價 8.2 萬元/坪，交易標的集中於新孝、新愛、新和段等重劃區段，因時值農曆七月，欲購屋者受傳統觀念影響，消費緊縮，買氣觀望，交易件數及價格與上季相較均有明顯下滑趨勢。商業區房地買賣實價案件 3 件，均價 11.8 萬元/坪，由於本區成交件數少且屬於中、低價位區段之買賣實例，平均單價明顯下跌。工業區土地買賣實價案件 5 件，均價 2.9 萬元/坪，與上季相較呈微漲現象；鄉村區甲、乙種建築用地土地交易件數 5 件，均價 2.1 萬元/坪，房地買賣實價案件 3 件，均價 5.9 萬元/坪，價格變化不大，丁種建築用地房地買賣實價案件 14 件，均價 9.7 萬元/坪；農地部分交易件數 10 件，均價 1.3 萬元/坪，因部分交易案例位於 18 米嘉蓮路及 20 米中正路旁，交通便利，直接帶動平均單價上漲。另大鵬灣景區遊憩五用地本季交易件數 1 件，價格 1.2 萬元/坪。整體而言，本季房地產呈現量縮價微跌格局。

4. 潮州鎮：本季買賣登記案件計 260 件，對外提供查詢之買賣實價案件計 224 件，較上季減少 54 件，減少幅度為 19%。本季不動產交易情形如下：本鎮商業區店面以租賃為主，買賣成交案件清淡，商業活動平平，只在三角公園附近商圈及圓環冷熱冰店家附近，假日時略見人潮，本季商業區在新生路、建基路、永昌路有買賣成交案例，買賣實價案件計 8 件，房地均價 10.8 萬元/坪。本鎮住宅區在海康街、北門路、萬隆街有建築開發商推出新案，因聯外交通便利及台鐵高雄-屏東潮州捷運化工程，對本區

房地產市場有正面助益。新成屋交易活絡，銷售期短。中古屋買賣成交件數也不少，而在商業行為顯著的南京路及文化路其交易價格有支撐。住宅區本季計有 131 件買賣實價案件，房地均價 8.4 萬元/坪，土地均價 6.6 萬元/坪。緊鄰住宅區之都內農業區，在住宅區價格的拉抬下，買賣成交價格明顯上漲，尤以在運動公園以南之三城路兩旁農業區價格為佳，都內農業區買賣實價案件計 10 件，均價每坪約 2 萬元。非都市土地之鄉村區建地在彭城路、田新路、興美路…等有成交案例，買賣實價案件計 18 件，房地均價每坪 4.5 萬元，土地均價每坪 2.8 萬元。都外農業區土地買賣成交量體較上季減少，在五魁、崙新、四春…等有成交案例，買賣實價案件計 36 件，均價每坪 0.5 萬元。潮州鎮工業區自可為附帶條件開發變更為商業區及住宅區後，成交量體已有增多，但本季成交量極少，似乎有惜售的情形，均價 3.4 萬元/坪。整體而言，本季不動產市場呈現價平量縮格局。

5. 里港鄉：本季買賣登記案件計 83 件，對外提供查詢之買賣實價案件計 76 件，不動產交易量較上季增加 40.68%。本鄉為傳統農業鄉，都市土地有新建案推出，但買賣實例以中古屋、成屋及零星建地為主。(一)住宅區：買賣實價案件計 21 件，本季土地均價 2.4 萬元/坪，較上季下跌 25%；房地均價 5.76 萬元/坪，較上季上漲 47.92%，因在玉田路有成交案例，因臨 15 米路加上和平路之新建案，其交易價格較高，故住宅區整體而言，本季交易價格呈價量上漲之態勢。(二)商業區：土地本季有 1 件成

交案，為土地持分移轉與上季為一同所有權人。(三)農業區：本季買賣實價案件計 7 件，土地均價 6.8 萬/坪；臨 25 米路中山路有成交案。(四)工業區：在中和段小型工業區有 1 成交案例，土地均價 2.36 萬元/坪。(五)非都市土地建築用地：買賣實價案件計 11 件，土地均價 0.9 萬元/坪，較上季下跌 10.09%；房地均價 7.84 萬元/坪，較上季大幅上漲，中南路成交案例因臨路交通便利，各方機能佳。(六)農業用地：買賣實價案件計 35 件，土地均價 0.4 萬元/坪，較上季下跌 4.9%，係因成交案例大多為低度使用之土地買賣案例，本季成交價格略呈上漲之趨勢。

6. 鹽埔鄉：本季買賣登記案件計 95 件，對外提供查詢之買賣案件計 72 件較上季減少 18.18%。住宅區買賣案件計 3 件，土地均價 4.1 萬元/坪、房地均價 7.8 萬元/坪，住宅區買賣案件因其中有位於勝利路上之買賣案例，其成交價格呈上漲之趨勢，呈現價漲量縮之態勢；商業區無成交案例，呈現價量持穩之態勢，農業區買賣案件計 5 件，土地均價 0.5 萬元/坪，呈現價量持穩之態勢；都市計畫外住宅用地買賣案件計 19 件，土地均價 5.2 萬元/坪、房地均價 12 萬元/坪；都市計畫外住宅用地買賣案件較上季減少 8 件，買賣案例因有新二村彭厝路郵局附近新建房屋及房屋建坪較少之買賣案例，土地價格、房地價格皆呈上漲之趨勢；農業用地買賣案件計 45 件，土地均價 0.4 萬元/坪，農業用地買賣案件較上季減少 8 件。整體而言，本季不動產成交價格皆呈上漲之趨勢。

7. 高樹鄉：本鄉屬於傳統典型之農業鄉，成交案例大多為農業用地買

賣案件，本季買賣登記案件計 112 件，對外提供查詢之買賣實價案件計 91 件，較上季增加 10 件，上漲幅度為 9.2%。本鄉因近年來幾無新建案推出，買賣案件以中古屋交易為主，且為自住(出租)使用。一、都內土地：(1)在住宅區方面：本季買賣案件 1 件，房地價格為 4.5 萬元/坪。(2)在商業區方面：本季買賣案件 1 件，房地價格為 8.8 萬元/坪，因本季實例案件臨臺 22 線興中路位置條件較佳，且本季案件屬於商業區高價位區段，致漲幅較大。(3)在農業區方面：本季買賣案件 4 件，土地均價為 0.3 萬元/坪，呈現價量持穩之態勢。二、非都市土地:(1)建築用地方面:本季買賣實價案件 12 件，土地本季均價 1.8 萬元/坪、房地均價本季為 3.3 萬元/坪。(2)在農業用地方面：本季買賣實價案件計 73 件，土地均價 0.2 萬元/坪。故整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

8. 九如鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 97 件，增加幅度為 46.97% 。住宅區買賣實價案件計 38 件，新建成屋及中古屋參半，成交地區分散於九龍路、林森路、東寧路、富仁街及東都街等地，土地均價約 4 萬元/坪，較上季上漲。商業區本季無買賣案例。工業區本季亦無成交案例，地價亦無明顯波動。本季農業區土地，都內農業區，僅 1 件買賣實價案件，地價上漲，單價約 1.1 萬元/坪;都外建築用地買賣件數計 18 件，土地均價 1.5 萬元/坪;都外農業區買賣實價案件計 40 件，成交大部分位於彭厝段、九如段等聯外交通方便地區，均價約 0.5 萬元/坪，綜上本季房地價格呈上漲趨勢。

9. 萬丹鄉：本季買賣登記案件計 169 件，對外提供查詢之買賣實價案件計 142 件，較上季減少 23 件，減少幅度為 12% 。本季不動產交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 27 件，土地均價 5.7 萬元/坪;都內農業區買賣實價案件計 5 件，均價 2 萬元/坪，買賣案件分散於大發路兩側及零星分散於交通便利之道路兩旁;都外建地買賣案件計 50 件，主要分布於新全、田厝及新鐘段等地，土地均價 3.1 萬元/坪，都外農業用地買賣實價案件計 86 件，均價 0.8 萬元/坪，以竹林及田厝、新鐘等交通方便農地為主。整體而言，本季不動產成交價格較上季略為上漲。

10. 長治鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 139 件較上季增加 25.22%。本季不動產價格部分，住宅區買賣實價案件計 47 件，土地每坪均價約 7.8 萬元；農業用地部分：都內農業區買賣實價案件計 8 件，土地均價 2 萬元/坪；都外建築用地買賣實價案件計 28 件，均價 3.5 萬元/坪；都外農牧用地，買賣實價案件計 56 件，土地均價 0.5 萬元/坪，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 47 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 14.6% 。本季不動產交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 8 件，房地均價 6 萬元/坪; 商業區、工業區無交易案件;都內農業區買賣實價案件計 13 件，均價 0.8 萬元/坪，較上季上漲;都外建築用地買賣件數計 21 件，均價 3.4 萬元/坪，都外農牧用地買賣實價案件計 5 件，均價 0.4 萬元/坪，較上季略微上漲。整體而言，本季不動產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 84 件，較上季減少

23 件，減少幅度為 12% 考量扣除親友、員工或其他特殊關係間交易等因素交易案，就正常交易動態分析如下：都市土地房地產交易情形中，住宅區方面有 4 件成交案例，土地成交單價每坪 2.8 萬元，房地成交均價每坪約 5 萬元；農業區方面有 6 件成交案例，其成交均價每坪 0.35 萬元。非都市土地房地產交易部份，鄉村區建築用地成交案例 6 件，土地成交均價每坪 0.9 萬元，房地均價每坪 3 萬元；工業區即佳佐小型工業區成交案例 5 件，土地成交均價每坪 1 萬元，房地其均價每坪 4.5 萬元；非都市土地農牧用地 55 件，農牧用地其均價每坪約 0.3 萬元。本季不動產成交價格呈現價量均穩格局。

13. 內埔鄉：本季對外提供查詢案件數共計 239 件，交易量較上季減少 2.64%。房地產交易情形在商業區方面，有 4 件成交案例，房地均價約每坪 13.3 萬元。住宅區方面，有 67 件成交案例，房地均價約每坪 8 萬元，土地均價約每坪 4 萬元；都市計畫區內之農業區買賣實價案件計 20 件，土地均價約每坪 0.65 萬元。非都市土地部分，鄉村區建築用地成交案例 47 件，房地均價約每坪 4.7 萬元，土地均價約每坪 0.9 萬元。工業用地方面，本季僅有 1 件買賣成交案例，土地價約每坪 2.9 萬元。農業用地方面成交案例 100 件，土地均價約每坪 0.5 萬元，總體而言，本季成交價量平穩。

14. 竹田鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 89 件，成交量較上季〈83 件〉增加約 13%，交易情形如下：都市土地商業區 1 筆土地，價格約 6 萬元/坪；住宅區 2 筆土地，均價約 3.7 萬元/坪；工業區無買賣實例；農業區共 12 筆

土地，均價約 0.8 萬元/坪。非都市計畫土地建地有 7 件買賣成交案例，土地均價約 0.8 萬/坪；農業用地有 67 件買賣成案例，均價約 0.7 萬元/坪。綜上，本季不動產市場呈現價量均增格局。

15. 新埤鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 31 件，較上季增加 30%，本季不動產交易情形如下：都市土地住宅區買賣案件 1 件，房地單價約 6.7 萬元/坪；都市計劃內的農地，均價約 0.5 萬元/坪。非都市土地：鄉村區乙種建築用地成交案例 2 件（其土地價格包含未辦保存登記之房子），土地價格均價約 1.9 萬元/坪，房地成交案例 1 件於餉潭社區，房地均價約 3 萬元/坪。農業用地成交案例 25 件，其土地均價約 0.3 萬元/坪。整體而言，本區本季不動產市場呈上漲狀態走勢。

16. 新園鄉：本季對外查詢案件共 57 件，交易量較上季減少 10 件，減少幅度為 17.5%。房地產交易情形：住宅區買賣實價案件 9 件，房地均價約為 8.1 萬元/坪；土地成交買賣實價案件 7 件，均價約為 3.3 萬元/坪；鄉村區乙種建築用地房地買賣成交案件 5 件，均價約為 5.5 萬元/坪，土地成交案例有 3 件，均價約為 2.3 萬元/坪。商業方面，房地成交案例 1 件價格 7.3 萬元/坪。非都市農業用地買賣實價案件計有 26 件，均價約為 0.5 萬元/坪，整體而言，本季不動產市場呈「量價平穩」格局。

17. 崁頂鄉：本季對外查詢案件為 31 件，較上季 48 件減少 17 件，減少幅度約為 35.4%，都市計畫內住宅區房地買賣實價案件 5 件，其中新建房屋占 40%，均價 8.4 萬元/坪；土地買賣實價案件 1 件，價格 1.8 萬元/坪。農業區買賣實

價案件 3 件，均價 0.7 萬元/坪。都市計畫外建築用地之房地買賣實價案件 4 件，均價 4.6 萬元/坪；土地買賣實價案件 5 件，均價 2.1 萬元/坪。農地買賣實價案件 13 件，均價 0.4 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交易實價案件共 34 件，交易量與上季(28 件)相較增加約 21%，住宅區房地買賣成交共 6 件，每坪成交均價為 3.2 萬元；住宅區素地買賣成交共有 5 件，每坪成交均價為 3.5 萬元；農業區土地成交件數 4 筆，每坪成交均價為 1 萬元；都外乙種建築用地成交件數僅少數零星 3 筆土地，每坪成交均價為 1.1 萬元；都外農牧用地交易件數為 16 筆，每坪成交均價為 0.4 萬元，整體而言，本季不動產平均交易價格呈現量價齊揚格局。

19. 南州鄉：本季不動產實價登錄申報案件為 23 件，較上季減少 6 件，減少幅度約為 23%，本季都市土地住宅區不動產實價登錄為 4 件，土地交易均價 2.3 萬元/坪，房地交易均價 4.7 萬元/坪；非都市建築用地本季有 2 件買賣案例，土地交易均價為 1.7 萬元/坪；非都市農業用地實價登錄為 17 件，土地交易均價為 0.4 萬元/坪，綜上，本季土地地價呈量減價穩走勢。

20. 琉球鄉：本季不動產實價登錄申報案件為 25 件，較上季減少 19 件，減少幅度為 42%。本季商業區申報案件計 1 件，價格 6.9 萬元/坪；住宅區房地買賣實價案件 3 件，均價 4.4 萬元/坪；土地買賣實價案件 16 件，均價 2.5 萬元/坪；農業區申報案件計 5 件，均價 0.5 萬元/坪，呈現上漲

趨勢；工業區本季無案例，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：本季房地產市場交易情形，本季不動產實價登錄申報案件計 50 件與上季 63 件，減少幅度 21%，本季主要買賣以非都市農地為主。住宅區土地交易本季 3 件，土地均價每坪 2.0 萬元/坪；住宅區房地交易本季 10 件，房地均價 6.6 萬元/坪；商業區土地交易本季 1 件，單價 3.3 萬元/坪、房地交易本季 1 件，房地單價每坪 3.9 萬元/坪。都市計畫農地無交易案件。非都市土地建築用地土地交易本季 11 件，土地均價 1.5 萬元/坪、非都市土地建築用地房地交易本季 6 件，房地均價 4.3 萬元/坪；非都市土地農地交易本季 17 件，土地均價 0.2 萬元/坪；非都市工業用地土地交易本季 1 件，土地單價每坪 2 萬元/坪。整體而言，本季房地產市場雖然交易量體減少，但受到整體物價上漲影響，本鄉房地產市場地價仍呈現微幅上漲情形。

22. 佳冬鄉：本季對外提供查詢之交易實價案件數為 17 件，交易量與上季相較減少 58.8%，分析本鄉本季實價登錄情形如下：1.非都市農地成交案例均為土地交易共計 10 件，其中 6 件分佈於區位較好的佳和段，其餘 4 件分佈於塭豐、武丁、武新段，土地單價每坪土地均價每坪 0.35 萬元。2.非都市建地成交案例案例 1 件，房地單價每坪 4.5 萬元，土地成交案例 2 件，土地均價每坪 0.5 萬元。3.本季都市農地成交件數僅 1 件，土地單價每坪 0.5 萬

元。4.都市建地房地成交件數 1 件，房地單價每坪 4.3 萬元，土地成交件數 2 件，土地均價每坪 2.2 萬元，本季都市建地商業區無成交案例。綜合觀之，本鄉本季交易量體較上季減少，且成交案例分佈區位與上季不同，目前地價和上期一樣持續保持平穩。

23. 枋山鄉：本季對外提供查詢之交易實價案件數 10 件（土地 19 筆、建物 0 棟），交易量與上季相較增加 20%，分析本鄉本季實價登錄情形如下：1.非都市農地成交件數 8 件，土地均價每坪 0.25 萬元。2.非都市建地成交件數，土地均價每坪 1.5 萬元。綜合觀之，本鄉本季無房地成交案例，土地交易量體小，地價穩定。

24. 車城鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 40 件，較上季增加 13 件，增加幅度為 48.15%。不動產交易價格部分：都市計畫住宅區土地買賣實價案件計 3 件，土地均價 4.5 萬元／坪；房地買賣實價案件計 6 件，房地均價 8.9 萬元／坪；農業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 0.2 萬元／坪；都市計畫外農地買賣實價案件計 13 件，均價 0.4 萬元／坪；非都市住宅用地土地買賣實價案件計 6 件，土地均價 4 萬元／坪；非都市住宅用地房地買賣實價案件計 5 件，房地均價 6.1 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 3 季地價動態

撰寫人：臺東縣政府地政處黃施茂

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 780 件，較上季減少 90 件，減少幅度為 10.34%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 443 件，均價約 6.6 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區房地買賣實價案件計 28 件，均價約 16.5 萬元/坪，較上季呈現下跌；工業區買賣實價案件計 6 件，均價約 2.6 萬元/坪，較上季呈現上漲；農業用地買賣實價案件計 303 件，均價約 2,871 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減少，土地/房地成交價格仍呈微幅上漲。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1.臺東市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 400 件，較上季減少 70 件，減少幅度為 14.89%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 61 件，均價約 7.7 萬元/坪，較上季微幅上漲；住宅區房地買賣實價案件計 267 件，均價約 9.8 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 11 件，均價約 20 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 55 件，均價 4,833 元/坪，較上季微幅上漲；工業區土地買賣實價案件計 6 件，均價約 2.6 元/坪。本季雖較上季成交量略為減少，整體而言，土地/房地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 44 件，較上季減少 8 件，減少幅度為 15.38%。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，均價約 5 萬元/坪，較上季微幅變動；農業區土地買賣實價案件計 38 件，均價 3,165 元/坪，較上季微幅上漲；商業區及工業區土地本季並無買賣實價案件。本鄉本季成交量雖較上季略為減少，但整體而言，地價仍呈微幅上揚。

3.綠島鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2 件，與上季相同。

至於本季土地房/地交易價格部分，農業區土地買賣實價案件計 2 件(柴口浮潛區)，均價約 3 萬元/坪；住宅區、商業區土地並無買賣實例案件。本季買賣實價案件雖較上季無明顯變化，惟觀光業仍持續蓬勃發展又免稅商店進駐之故，詢問度仍然居高不下，土地地價持續看漲中。

4. 成功鎮：本季對外提供查詢之買賣案件共 80 件，較上季增加 15 件，增加幅度為 23%，至於交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 22 件，均價約 2.3 萬元/坪，本季均價較上季微幅下跌。商業及工業用地本季均無買賣實例。非都市農業用地共 58 件，均價 2,190 元/坪，均價較上季微幅上漲，整體均價較上季微幅下跌。本鎮為東海岸近海漁業重要基地，位於臺 11 線交通要道，近年交通建設逐步改善並配合觀光產業之推行，雖吸引不少觀光人潮，因本季受交易標的類型及坐落區位不同等因素影響，整體而言本季土地/房地成交價格較上季微幅下跌。

5. 東河鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 46 件，較上季減少 16 件，減少幅度為 25%，至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 20 件，均價約 2.6 萬元/坪，本季均價較上季上漲；商業區本季無買賣成交實例；農業用地部分買賣案件計 26 件，均價 4,566 元/坪，較上季微幅上漲。

東河鄉轄區部分社區瀕臨臺東市，且有許多知名觀光景點，近年衝浪客進駐，舉辦國際衝浪活動帶動人氣，臺 11 線兩側臨海農地因視野景觀佳較受歡迎，轄區工商業發展、民宿、餐飲特產業等皆較為蓬勃，本季土地/房地受交易標的類型及坐落區位不同等因素影響，地價較上季微幅上漲。

6. 長濱鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 44 件，較上季增加 19 件，增加幅度為 76%，至於本季交易價格部份，住宅區房地買賣實價案件計 9 件，均價 5,206 元/坪，本季均價較上季下跌；商業區本季無買賣成交實例；農業用地部份買賣案件計 35 件，均價 1,828 元/坪，均價較上季微幅上漲。

本鄉土地多以農業發展，依山傍海，視野景觀佳，加上東海岸交通條件改善，有可期空間，農地移轉案件數量較上季略增，價格有上漲趨勢，住宅區房地使用性質多以自用、出租為主，買賣情形並不熱絡。整體而言，本季土地/房地地價交易價格較上季微漲。

7. 關山鎮：本季對外提供查詢之買賣案件計 24 件，較上季減少 19 件，減少幅度 44.17%。至於本季交易價格部分，住宅用地房地買賣實價案件計 11 件，均價約 3.2 萬元/坪，較上季下跌，係因交易標的類型及坐落位置不同等影響;商業區房地買賣實價案件計 2 件，均價約 10.3 萬元/坪，較上季微幅上漲；農業用地買賣實價案件計 11 件，均價 2,784 元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季微幅上漲。

8. 鹿野鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 49 件，較上季增加 9 件，增加幅度 22.5%。至於本季交易價格部分，住宅用地房地買賣實價案件計 5 件，均價為約 3.4 萬元/坪（剔除親友間特殊交易案件 1 件），較上季上漲，係因本季交易標的型態及位置與上季不同所致; 商業區房地買賣實價案件計 1 件，成交價為 8.2 萬元/坪;農業用地買賣實價案件計 43 件，均價為 2,787 元/坪（剔除親友間特殊交易案件 4 件），較上季略微下跌，係因本季部分交易標的位置位處郊區與上季不

同所致。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季稍漲。

9. 池上鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 35 件，較上季減少 7 件，減少幅度為 16.67%。至於本季交易價格部分，住宅用地房地買賣實價案件計 15 件，均價均 2.8 萬元/坪，較上季略微下跌，係因本季交易標的類型及位置坐落不同影響；商業區房地買賣實價案件計 3 件，均價均 9.4 萬元/坪，較上季略微上漲；農業用地買賣實價案件計 17 件，均價 2,010 元/坪，較上季略微下跌，係因本季交易標的部份位置坐落較邊陲地區。整體而言，本季土地/房地成交價格與上季相較略微上揚。

10. 延平鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 8 件，較上季增加 2 件，增加幅度 33.33%。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（剔除親友間特殊交易案件 1 件），均價 5,893 元/坪，較上季上漲;農業用地買賣實價案件計 6 件（剔除親友間特殊交易案件 1 件），均價 177 元/坪，較上季下跌，係因交易標的坐落位置不同等影響。整體而言，本季成交價格較上季略為上漲。

11. 海端鄉：本鄉因屬原住民保留地交易身分受限交易量稀少，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 60%。至於本季交易價格部分，住宅用地本季無買賣成交實例；農業用地買賣實案件 2 件（剔除因民情風俗因素等特殊交易案例 1 件），均價 321 元/坪，較上季微跌，係因本季交易標的毗鄰山坡地與上季坐落位置不同影響。整體而言，本季成交價格較上季略跌。

12. 大武鄉：本季買賣實例以都市土地住宅區交易為主，對外提供查詢之買賣實價案件計 10 件，較上季增加 3 件，增加幅度為

42.86%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 6 件，均價均 1.6 萬元/坪，較上季均價大幅上漲，係因本季交易集中在都市土地住宅區；農業用地土地買賣實價案件計 4 件，均價 574 元/坪，較上季大幅上漲，係因本季多為村莊近郊之農地買賣，上季均為山區農地交易。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季大幅上漲。

13. 太麻里鄉：本季因受市場交易量減少之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 28 件，較上季減少 22 件，減少幅度為 44.00%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 13 件，均價均 2 萬元/坪，較上季明顯下跌，係因都市土地交易量明顯減少；商業區房地買賣實價案件計 11 件，均價均 5 萬元/坪，較上季微幅下跌；農業用地買賣實價案件計 4 件，均價 1,949 元/坪，較上季明顯上漲。本季因農業用地交易集中於鄉村區附近農地，農業用地成交價格有顯著的上漲。整體而言，本季因非都市土地有大面積農業用地交易影響，本季土地/房地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，交易量清淡，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%。至於本季土地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 5 件，均價 2,993 元/坪，上季無交易無漲跌比較；農業土地買賣實價案件計 1 件，均價 403 元/坪，較上季微幅上漲，係因受交易標的類型及坐落位置等影響。整體而言，因受住宅區成交案件量較上季成長的影響，本季土地/房地成交價格較上季大幅上漲。

15. 金峰鄉：本季買賣實例以非都市土地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 2 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 60%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1 件，均價均 1.4 萬/坪，上季未交易無漲跌比較；農業用地土地買賣實價案件計 1 件，均價 1,042 元/坪，較上季明顯上漲，係因本季為村莊近郊之農地買賣，上季均為山區農地交易。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季有顯著大幅上漲。

十六、花蓮縣 102 年第 3 季地價動態

撰寫人: 花蓮縣政府地政處林睿彬

本季對外提供查詢之買賣交易實價案件計 1,835 件，較上季增加 103 件，增加幅度為 5.95%。至於交易價格部分：住宅區房地實價案件 675 件，均價 14.1 萬元/坪，較上期上漲；商業區土地實價案件 24 件，均價 16.8 萬元/坪，較上期下跌，房地實價案件 132 件，均價 11.4 萬元/坪，較上期下跌；農業用地實價案件 561 件，均價 5,071 元/坪，較上期下跌。整體而言，本季係因蘇花改及東線鐵路電氣化等大型建設預期效應持續影響，住宅區價量均見成長。商業區因上季交易案件高單價比重較高，本季則多屬中低價位，故均價下跌。農地則因農舍市場需求不墜，成交量續增，但均價略為下跌。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1. 花蓮市：本季房地產交易情形較上季熱絡，對外提供查詢之實價案件計 651 件，較上季增加 74 件，增加幅度為 12.82%。至於本季交易價格如下：住宅區房地實價案件計 422 件，均價 19.6 萬元/坪、土地實價案件計 42 件，均價 17.2 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地實價案件計 112 件，均價 11.4

萬元/坪、土地實價實價案件計 14 件，均價 26.8 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，因地方招商引資及觀光行銷效益漸顯，市場普遍樂觀預期未來發展潛力，尤其區位較佳之住宅需求仍大於供給，漲幅較為明顯。

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 500 件，較上季減少 14 件。至於本季交易價格如下：住宅區房地實價案件計 186 件，均價 12.9 萬元/坪，住宅區土地實價案件計 21 件，均價 11 萬元/坪，均較上季上漲；農地實價案件計 131 件，均價 2.1 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季因蘇花改工程施作順利，預定 106 年可如期通車，交通議題持續發酵，交易量雖見下降，但交易價格均較上季成長，尤其農地上漲幅度益加顯著。

3. 新城鄉：本季交易情形與上季比較呈現持平，對外提供查詢之買賣實價案件計 95 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 2.1%。至於交易價格部分：住宅區房地買賣實價案件計 31 件，均價 8.9 萬元/坪，較上季下跌；住宅區土地買賣實價案件計 10 件，均價 4.2 萬元/坪，較上季下跌。係因本季成交案件多集中於嘉里村附近之 20 年以上中古屋及北新城(興田段、興海段）住宅區之素地，故本季成交價因成交區域及屋齡等因素略為下修。整體而言，本季成交價格較上季下跌。

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 216 件，較上季增加 40 件，增加幅度為 22.72%。至於本季土地交易價格部分，農地買賣實價案件計 132 件，均價 5,592 元/坪，較上季微幅下跌。本季因增加 26 件水利用地價購案件，屬低價類型土地，故農地價格呈現下降情形。

整體而言，本季土地成交價格較上季微幅下跌。

5.秀林鄉：本季交易情形與上季相較呈熱絡趨勢，對外提供查詢之買賣實價案件計 53 件，較上季增加 15 件，增加幅度 39.47%。至於交易價格部分：農地實價案件計 31 件，均價 1,685 元/坪，較上季上漲；住宅區土地實價案件計 6 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季上漲。係因農地案件大多位於秀林鄉行政中心附近（區位佳）及佳民一帶平坦地區（地勢佳），住宅區案例則位於和平地區（生活機能較便利），故均價較上季位於山區成交案例上漲許多。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

6.鳳林鎮：本季交易較上季熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 87 件，與上季比較增加 24 件，增加幅度 38.1％。至於交易價格部分：住宅區房地實價案件計 3 件，均價 7 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地實例案件計 2 件，均價 5 萬元/坪；農業用地實價案件計 68 件，均價 3,512 元/坪，較上季下跌。本鎮交易以農地居多，主因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增加，交易量成長 76%。整體而言，除農場周邊農地價量齊揚外，其餘類型房地、土地則呈地價下跌情形。

7.光復鄉：本季交易對外提供查詢之買賣實價案件計 55 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 1.79%。至於本季交易價格部分：住宅區房地實價案件計 8 件，均價 5.2 萬元/坪 ，較上季下跌；農業用地實價案件計 35 件，均價 1,539 元/坪，較上季下跌。本鄉交易態樣以農業用地為主，係因農地總價相對較低，預期得為農舍使用及投資、自用兩宜之期待因素影響，吸引外來資金投注。整體而言，本季各類型土地、房地之

成交價格均較上季下跌。

8.豐濱鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 10 件，與上季相同。至於交易價格部分：本季無住宅區房地買賣實價案件，商業區土地買賣實價案件 1 件，成交價為 6,192 元/坪；農業用地買賣實價案件計 8 件，均價 3,794 元/坪，較上季上漲。係因本鄉農地天然景觀佳，具農舍及觀光民宿等題材之開優勢及預期投資效益等因素影響，陸續吸引外來客群投資。整體而言，本季土地成交價格較上季明顯上漲。

9.萬榮鄉：本季交易對外提供查詢之買賣實價案件計 16 件，較上季減少 20 件，減少幅度為 55.56%。至於交易價格部分，本鄉全境為非都市土地，無住宅區及商業區實例，農業用地實價案件計 12 件，均價 281 元/坪，較上季下跌。因本鄉土地承受人有原住民資格限制，土地交易件數減少，再者交易多屬自營耕作需求，農業營收獲利較少，交易價格下跌。整體而言，扣除建築用地後，本季土地成交價格較上季呈下跌狀態。

10.玉里鎮：本季不動產交易較上季減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 86 件，較上季增加 23 件，增加幅度為 36.50%。至於本季交易價格部分，商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 4.7 萬元/坪。住宅區房地買賣實價案件計 16 件，均價 13.7 萬元/坪，較上季上漲；土地買賣實價案件計 15 件，均價 2.9 萬元/坪，較上季上漲。農業用地買賣實價案件計 53 件，均價 2,000 元/坪，量價均較上季上漲。房地係因鎮內新建案陸續銷售完成之影響，交易單價較一般房地單價為高，帶動房地價格呈現上揚態勢。農業用地因陸續有外地投資客購買，使交易價格較上季上漲。整體而言，本季

成交價格較上季上漲。

11. 瑞穗鄉：本季買賣實價成交案件較上季減少，對外提供查詢之案件計 34 件，較上季減少 17 件，減少幅度為 33.33%。至於交易價格部分：商業區房地實價案件共 4 件，均價為 6.5 萬元/坪；住宅區房地實價案件共 2 件，均價為 5.2 萬元/坪，較上季下跌。農業用地實價案件共 21 件，均價為 2,600 元/坪，較上季上漲。本季因外地客置產及新建案帶動買氣，致成交價格上漲；農地案例大多集中於舞鶴茶區及市區周邊，區位較佳，價格上漲。整體而言，本季成交價格較上季略為上揚。

12. 富里鄉：本季交易情形與上季比較收斂許多，對外提供查詢之買賣實價案件計 30 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：住宅區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 2.8 萬元/坪，較上季下跌；商業區本季無交易，農業用地買賣實價案件計 18 件，均價 1,302 元/坪，較上季下跌。係因市場受利率可能上漲等消息面影響，投資人趨於保守，交易量減少。整體而言，本季成交價格較上季小幅下跌。

13. 卓溪鄉：本季交易情形較為熱絡，對外提供之查詢買賣實價案件共計 12 件，較上季增加 8 件，增加幅度 200%。農業用地均價 254 元/坪，較上季微幅下跌。係因成交案例多為親友、員工或受債權債務影響等特殊關係間之交易，交易價格較正常價格為低。整體而言，本季土地成交價格較上季微幅下跌。

十七、澎湖縣 102 年第 3 季地價動態

撰寫人：澎湖縣政府財政處邵晨暉

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 354 件，較上季減少 166 件，減少幅度為 31.92%。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 45 件，均價 13.5 萬元/坪，較上季下跌；住宅區房地買賣實價案件計 38 件，均價 11.2 萬元/坪，較上季下跌；商業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 30.2 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 6 件，均價 18.4 萬元/坪，較上季上漲。本季住宅區無新建案，非都市地區新建案亦減少，市場交易趨緩，致房地、土地交易均價下跌。商業區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，本季土地、房地成交價格較上季下跌。茲將本縣各行政區不動產成交動態略述如下：

1. 馬公市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 240 件，較上季減少 152 件，減少幅度為 38.78%。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 45 件，均價 13.5 萬元/坪，較上季下跌；住宅區房地買賣實價案件計 38 件，均價 11.2 萬元/坪，較上季下跌；商業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 30.2 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 6 件，均價 18.4 萬元/坪，較上季上漲。本季住宅區無新建案，週邊非都市地區農變建之建案減少，市場交易趨緩，缺乏刺激因素，致均價下跌。商業區因交易案例多位於精華地段，且多為已出租之店舖，交易價格偏高，致均價上漲。整體而言，本季土地、房地成交價格較上季下跌。
2. 湖西鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 44 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 7.32%。其中農地交易案件計 33 件，均價 7,950 元/坪，因多為裡地，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。

3.白沙鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 27 件，較上季減少 40 件，減少幅度為 59.70%。其中農地交易案件計 30 件，均價 5,490 元/坪，因多為裡地及小離島農地，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。

4.西嶼鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 23 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 21.05%。其中農地交易案件計 30 件，均價 6,842 元/坪，因多為臨路條件較佳案件，交易價格較高，致均價上漲。整體而言，本季土地交易價格較上季上漲。

5.望安鄉：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%。其中農地交易案件計 2 件，均價 4,050 元/坪，因臨路條件較佳，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。

6.七美鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 5 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 400%。其中農地交易案件計 3 件，均價 1,402 元/坪，因多為親友間交易，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。

十八、基隆市102年第3季地價動態

撰寫人：基隆市政府地政處游珊華

本季延續新建案陸續完工辦理移轉登記之效應，不動產成交量相較於上季明顯增加，對外提供查詢之買賣實價案件計 2,214 件，較上季（1,669 件）增加 545 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 1,547 件，均價 12.9 萬元/坪，較上季（11.3 萬/坪）上漲；商業區房地買賣實價案件計 203 件，均價 19.0 萬元/坪，較上季（17.6 萬/坪）上漲。本市各區受到公共建設陸續推動提升區域環境及居住品質之影響，房地成交價格明顯提升。整體而言，住宅、

商業區房地成交價格呈現較上季上漲之趨勢。

茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

1. 中正區：本季不動產成交情形維持穩定，對外提供查詢之買賣實價案件356件，較上季（360件）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246件，主要集中於中正路新建案交屋、新豐街沿線及山海觀社區，均價10.6萬元/坪；商業區買賣實價案件34件，均價18.1萬元/坪，成交案件多分布於中正路及義一路、義二路商圈附近。土地交易部分，買賣實價案件2件，皆屬住宅區，均價6.0萬元/坪。本區因國立海洋科學博物館部分開放營運、新豐街新建案陸續完工，大型店家入駐開幕，帶動周邊不動產交易行情，加上豐稔街、調和街新建案推出及動工，有助於本區房地交易價格向上成長。整體而言，本季房地成交價格較上季呈現上漲之趨勢。

2. 七堵區：本季受到光明路新建案交屋影響，對外提供查詢之買賣實價案件共354件，較上季（249件）增加105件。都市計畫內房地、房地含車位標的成交部分，住宅區買賣實價案件126件，均價13.7萬元/坪，以百福社區、七堵市區最為熱絡；商業區買賣實價案件113件(上季11件)，均價19.1萬元/坪較上季(16.4萬元/坪)上漲，係受光明路新建案交屋之影響。土地交易部分，住宅區買賣實價案件14件，均價18.3萬元/坪。非都市地區房地、房地含車位標的成交部分，乙種建築用地買賣案件8件，均價8.6萬元/坪，以長安社區為主；丙種建築用地買賣實價案件10件，均價15.5萬元/坪，以綠葉山莊社區為主。非都市地區土地成交部分，農牧用地買賣案件14件，均價9,100元/坪。本季主要成交區域仍

集中於百福社區、七堵市區永富路至東新街一帶，交易量穩定，另大華一路、明德二路、泰安路、工建路及綠葉街等受到新推案影響，成交量穩定。整體而言，受到新建案陸續交屋及房市加溫效果影響，本季房地成交價格較上季呈現上漲之趨勢。

3.暖暖區：本季受新建案完工交屋影響，對外提供查詢之買賣實價案件459件，較上季（240件）增加219件。房地、房地含車位標的成交部分，住宅區買賣實價案件429件(上季216件)，均價12.8萬元/坪較上季(11.1萬元/坪)上漲，成交案件分布於源遠路、過港路、碇內街、東碇路及暖暖街一帶，尤以源遠路226巷最為熱絡；商業區買賣實價案件3件，均價11.0萬元/坪，本區商業區分布零星，多為住家使用，成交案例稀少。土地交易部分，住宅區買賣實價案件4件，均價14.3萬元/坪，成交案件集中於暖暖街巷內土地。本季成交案件集中於源遠路、過港路、碇內街、東勢街及暖暖街一帶，尤以源遠路最為熱絡，區內除擁有豐富的天然景觀及自然生態等休憩性公共建設外，另對外交通之便捷性，亦為本區提升房市交易熱絡之一大主因，整體而言，房地成交價格較上季呈現微幅上漲之趨勢。

4.仁愛區：本季對外提供查詢之買賣實價案件118件，較上季（105件）增加13件。房地、房地含車位標的成交部分，住宅區買賣實價案件31件，均價13.0萬元/坪，以劉銘傳路一帶及成功市場、三坑火車站附近較多；商業區買賣實價案件34件，均價22.1萬元/坪較上季(19.7萬元/坪)上漲，買賣實價案件以仁一路及火車站附近較多。忠一路海洋廣場完工啟用後，已帶動附近商圈人潮活絡，另廟口商圈刻正進行徒步

區及電纜地下化工程，將可望帶動附近商圈發展及提供市民與遊客舒適、優質之購物空間，以上利多對本區地價帶來正面效益。整體而言，本季房地成交價格較上季呈現微幅上漲之趨勢。

5.中山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件78件，較上季（88件）減少10件。房地、房地含車位標的成交部分，住宅區買賣實價案件47件，均價8.3萬元/坪，近期無新案推出，成交案例集中於復興路212巷、230巷及259巷之中古屋公寓；商業區買賣實價案件3件，均價13.4萬元/坪，成交案例零星分布於西定路、中山一路。土地交易部分，住宅區買賣實價案件7件，均價4.9萬元/坪，主要成交案例多位於德安路及復興路附近。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以及購物、旅宿等專區，預期將帶動市區發展，同時改善都市景觀，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之趨勢。

6.安樂區：本季受新建案陸續交屋之影響，對外提供查詢之買賣實價案件457件，較上季（393件）增加64件。房地、房地含車位標的成交部分，住宅區買賣實價案件359件，均價9.8萬元/坪，成交案件集中於中和路、基金一路、麥金路、樂利二街、樂利三街、武嶺街一帶，尤以基金一路最為熱絡；商業區買賣實價案件8件，均價13.6萬元/坪，成交案件集中於安一路。土地交易部分，住宅區買賣實價案件6件，均價12.2萬元/坪，成交案例零星分布於安樂路一段、基金一路巷內、新西街及安一路巷內土地。近期基金一路、麥金路上陸續有預售案推出，加上本區聯外快速道路四通八

達，帶動周邊不動產交易熱絡。整體而言，本季房地成交價格較上季呈現持平之趨勢。

7.信義區：本季因東信路外圍與義六路之新成屋辦理移轉登記，對外提供查詢之買賣實價案件計393件，較上季（234件）增加159件。房地、房地含車位標的成交部分，住宅區買賣實價案件309件(上季208件)，均價17.0萬元/坪較上季(10.9萬元/坪)上漲，中古屋成交案件分布於東信路、深溪路與深澳坑路一帶，新成屋主要位於東信路外圍及義六路；商業區買賣實價案件8件，均價17.2萬元/坪，集中於仁一路與東明路周邊，多為住商用之中古屋。受到東岸聯外道路南段今年通車之影響，交通利多因素對本區地價有正面效益。整體而言，本季房地成交價格較上季呈現上漲之趨勢。

十九、102 年新竹市第 3 季動態分析

撰寫人：新竹市政府處郭于明

本季因受香山區住宅大樓 442 件大批登記送件量影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 2,532 件，較上季增加 570 件，增加幅度為 29.05%。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 1,587 件，均價 16.6 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區房地買賣實價案件計 199 件，均價 20.3 萬元/坪，較上季微幅上漲；農業用地買賣實價案件計 130 件，均價 3.8 萬元/坪，較上季小幅下跌，係因香山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，超量之房地釋出等造成市場成交價格整體呈現下跌，且部分地區交易情形不若上季熱絡影響。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：本季受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1,049件，較上季增加71件，增加幅度為7.26%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計628件，均價20.1萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區房地買賣實價案件計78件，均價21.2萬元/坪，較上季微幅下跌，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低價區域影響。整體而言，本季土地或房地成交價格較上季微幅下跌。

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683件，較上季增加52件，增加幅度為8.24%。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407件，均價15.8萬元/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：本季因受住宅大樓442件大批登記送件量及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800件，較上季增加447件，增加幅度為126.63%。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552件，均價13.7萬元/坪，較上季微幅下跌，係因受新成屋建案房地位處相對低價區域；農業用地買賣實價案件計66件，均價1.4萬元/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、102 年嘉義市第 3 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 974 件，較上季減少 41 件，減少幅度為 4.04%。至於本季交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件 150 件，均價 11.2 萬元/坪，較上季微幅下跌，房地買賣實價案件 689 件，均價 11.2 萬元/坪，與上季持平；商業區土地買賣實價案件 13 件，均價 21.9 萬元/坪，較上季下跌，房地買賣實價案件 68 件，均價 16.2 萬元/坪，較上季微幅下跌 ；農業區土地買賣實價案件 47 件，均價 2.5 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件 2 件，均價 6.2 萬元/坪，較上季上漲。

本季忠孝路、新生路、台林街周邊受百貨公司、區域級醫院及大型量販店進駐影響，地價持穩。民生南路底與南京路附近之社區別墅型住宅，交通便捷、生活機能佳，價格適中，地價平穩。林森西路、國華街與文化路一帶現正規劃興建影城、餐飲、購物中心等設施，將形成另一商圈，帶動地價上漲。

市中心文化路、中山路一帶及火車站商圈受觀光人潮之帶動，地價持平，部分單行道、裡地則受商機不佳及停車不便之影響，地價微幅下跌；另友愛路及中興路附近，因鄰近客運轉運站及火車站後站，觀光人潮穩定，地價呈現平穩狀態。整體而言，本季土地及房地價格大致呈現持平態勢。

二十一、金門縣 102 年第 3 季地價動態

撰寫人：金門縣政府地政局黃仁德

本季對外提供查詢之買賣案件計 173 件，較上季減 237 件，減少幅度為 57.80%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 52 件，均價 54,513 元/坪，較上季下跌；住宅區房地買賣

實價案件計 31 件，均價 191,455 元/坪，較上季上漲；商業區土地買賣實價案件計 1 件，均價 15,864 元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 2 件，均價 240,429 元/坪，較上季上漲。工業區土地買賣實價案件計 1 件，均價 22656 元/坪，較上季持平；工業區房地買賣實價本季案件計 0 件。農業區土地買賣實價案件計 87 件，均價 13,303 元/坪，較上季上漲；農業區房地買賣實價案件計 0 件。整體而言，本季房地產交易量大幅度減少，土地買賣除住宅區房地、商業區房地、農業區土地上漲外，住宅區土地、商業區土地成交價格均較上一季下跌，工業區地價則持平。茲將本縣各鄉鎮不動產成交動態略述如下：

1. 金湖鎮：本季因受農業發展條例修正通過後農舍(集村農舍)興建條件限縮之影響，致使房地產市場交易數量大幅減少，造成行情以農業區、商業區為主上漲，工業區持平，住宅區下跌。本季對外提供查詢之買賣案件計 45 件，較上季減少 34 件，減少幅度為 43.04%。土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 23 件，均價 57,302 元/坪，較上季下跌；宅區房地買賣實價案件計 8 件，均價 125,597 元/坪，較上季下跌。商業區土地買賣實價案件計 1 件，均價 15,864 元/坪；較上期為漲。工業區土地買賣實價案件計 1 件，均價 22,656 元/坪；較上期上漲。農業區土地買賣實價案件計 12 件，均價 15,662 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季農地土地成交價格算是物稀為貴之走勢，房地成交價格除住宅區下跌外，其餘各分區則無買賣成交案例。

2. 金沙鎮：本季因無重大政策宣導，無法帶動新就業市場契機，大型促銷活動皆未光顧，實因消費人口日益減少所致，促使買

賣成交量大幅消退。至於對外提供查詢之買賣案件計 40 件，較上季減 23 件，減少幅度為 36.51%。本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 6 件，均價 26,605 元/坪，較上季上漲；住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 89,063 元/坪，較上季上漲。商業區土地無買賣；商業區房地買賣實價案件計 2 件，均價 240,429 元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 30 件，均價 10,077 元/坪，較上季上漲；農業區房地買賣實價案件計 0 件。整體而言，本鎮房地產市場受各界左右，政府各項建設亦較其他鄉鎮來得差，人口逐年遞減中。農舍、集村農舍興建條件之嚴謹限縮，亦使得土地利用更減去不少。

3. 金城鎮：本季對外提供查詢之買賣案件計 36 件，較上季減 84 件，減少幅度為 70.00%。本季房地產仍呈上漲走勢，隨著遷入人口不斷增加，住宅供給量不足，促使地價呈漲幅走勢。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 11 件，均價 65,951 元/坪，較上季下跌；住宅區房地買賣實價案件計 15 件，均價 240,693 元/坪，較上季上漲。商業區土地、房地買賣實價案件計 0 件，與上季無從比較。農業區土地買賣實價案件計 10 件，均價 18,538 元/坪，較上季微幅下跌；農業區房地買賣實價案件計 0 件。整體而言，商業區在觀光人流持續成長，消費市場仍擴張，帶動租金持續成長。農業區因農發條例修正發布施行，興建集村農舍條件受限進而影響農業地價格。

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，致帶動本鄉鄰近自然村埔邊、埔后、頂埔下等一帶陸

續推出興建集合住宅透天厝，買氣熱絡，價格不低。對外提供查詢之買賣案件計 51 件，較上季減 84 件，減少幅度為 62.22%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 10 件，均價 46,696 元/坪，較上季下跌；住宅區房地買賣實價案件計 6 件，均價 173,979 元/坪，較上季上漲。農業區土地買賣實價案件計 35 件，均價 13,762 元/坪，較上季上漲。工業區之土地無交易價格，呈持平狀態。

5.烈嶼鄉：本季因金門大橋興建工程復工，市場預期心裡浮現，對於未來發展前景仍看好之下惜售心起，地價呈現走揚之勢。對外提供查詢之買賣案件計 2 件，較上季減 11 件，減少幅度為 84.62%。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 61,632 元/坪，較上季上漲。農業區土地房地買賣實價案件計 0 件，工業區亦無買賣，較上季則無從比較。

二十二、連江縣 102 年第 3 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13件，較上季增加4件，增加幅度為44%。至於本季房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計3件，均價3.7萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區土地本季無買賣實價案件；農業用地買賣實價案件計2件，均價0.6萬元/坪；其他分區土地買賣實價案件計8件，均價0.5萬元/坪，較上季下跌。係因本縣土地利用型態仍偏屬自用居住為主，另受立法院博弈專法審查進度停滯等利空因素影響下，投資者均呈現保守觀望心態，整體而言，本季全縣房地交易價格呈現下跌。茲將本縣各鄉（鎮、市）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 7 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 75%。至於買賣交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 1 件，均價 4 萬元/坪，較上季上漲；其他分區土地買賣實價案件計 4 件，均價 1 萬元/坪，較上季上漲，農業用地買賣實價案件計 2 件，均價 0.6 萬元/坪，係因本鄉南竿機場導航設備改善，有效提昇飛航率，往返本島交通更便利，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 4 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 100%。至於買賣交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 2 件，均價 3.5 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 0.8 萬元/坪，較上季下跌，係因博弈專法仍處於審查階段，導致民眾關注熱度降低，間接影響投資人交易信心，整體而言，本季買賣交易價格較上季下跌。

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。至於買賣交易價格部分，其他分區土地案件計 2 件，均價 0.3 萬元/坪，係因本鄉少有外來人口移居，交易案件稀少，整體而言，本季買賣成交價格呈現持平。

4.東引鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 0 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 100%。係因本鄉不動產登記案件以贈與案件居多，另對外交通聯繫易受天候因素影響，成為缺乏吸

引外來資金挹注之關鍵，導致土地交易市場冷淡，整體而言，本季買賣價格成長變化幅度不大。

MINISTRY OF THE INTERIOR
內政部