不動產成交案件實際資訊動態分析

2013.11.14 更新

102 年第 2 季全國不動產成交案件實際資訊對外提供查詢件數約 11 萬 4 千多件，其中土地交易約 3 萬 3 千多件，房地交易約 5 萬 1 千多件，房地(含車位)交易約 2 萬 6 千多件，車位交易約 1 千 6 百多件（集中在都會區），建物交易約 1 千件。其中新北市、桃園縣及臺中市交易件數占全部件數 46%。

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 2 季地價動態

撰寫人：臺北市政府地政局沈冠佑

本季因房地交易漸趨熱絡，買賣移轉登記件數增加，對外提供查詢之買賣實價案件計 8,256 件，較上季增加 1,836 件，增加幅度約為 28.60%。至於本季房地交易價格部分，因本市公共設施完善，生活機能成熟，新推建案單價向上攀升，加上大巨蛋 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，及預期興建中捷運松山線、信義線通車及萬大線正規劃開發等正向效益，本季房地交易價格較上季上漲。

為統計本市房地買賣均價，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，統計全市 2 樓以上房地買賣案件數及均價，住宅區計 3,068 件，均價約 58.6 萬元/坪，較上季上漲；商業區計 2,282 件，均價約 62.1 萬元/坪，較上季微幅上漲；工業區計 130 件，均價約 45.8 萬元/坪，較上季上漲，

惟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。茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

1. 松山區：本季民生社區一帶因居住環境品質佳及興建中捷運松山線沿線一帶，受預期通車影響，房地交易熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 582 件，較上季增加 154 件，增加幅度為 35.98%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 226 件，均價約 68.3 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 170 件，均價約 71.8 萬元/坪，亦較上季上漲。分析住宅區與商業區價格上漲原因，主要係本區生活機能佳，又受惠於松山機場直航、松山車站商場啟用及重大交通建設如興建中之捷運松山線預期通車效益等因素所致；工業區部分，本季與上季均無房地買賣實價案件。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

2. 大安區：本季因捷運沿線高單價小坪數產品交易熱絡及受仁愛、敦南商圈內高級住宅買賣成交量增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 815 件，較上季增加 210 件，增加幅度為 34.71%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 302 件，均價約 86.0 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 138 件，均價約 92.2 萬元/坪，亦較上季上漲。分析住宅區及商業區價格上漲原因，主要係因東區商圈、仁愛敦南商圈等，生活及商業機能條件佳且交通便利，致高級住宅大樓及商辦大樓成交量增加，進而帶動均價上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

3. 中正區：本季因仁愛、臨沂生活圈內高級住宅買賣增加，加上區內新建案陸續交屋影響，房地交易熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 458 件，較上季大幅增加 228 件，增加幅度接近 1 倍(約 99.13%)。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 328 件，均價約 71.4 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 130 件，均價約 78.5 萬元/坪，相較上季亦為上漲。分析住宅區價格上漲原因，主要係本區生活機能佳，有捷運板南線、新店線、中和新蘆線，交通便利，且居家環境品質及治安均佳，吸引高資產族群置產及投資性需求，加上本季新成屋案買賣登記案件增多，進而帶動均價；商業區部分，則因公館商圈捷運及公車路線匯集，學生與通勤族群聚，站前商圈補習班林立，人潮絡繹不絕，交易熱絡，發展潛力佳，店面及商用不動產買賣移轉案件增多所致。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

4. 萬華區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 477 件，較上季增加 96 件，增加幅度為 25.20%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 124 件，均價 38.7 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 186 件，均價 50.7 萬元/坪，亦較上季上漲。分析住宅區價格上漲原因，係因青年公園一帶居住環境單純、生活機能完善，加上公園提供多元化之遊憩機能，受到購屋者的青睞，交易熱絡，帶動價格上漲；而商業區價格上漲原因，主要係西門町一帶區域內商業活動興盛，區域內多中小坪數產品，交易頻繁，帶動平均交易價格上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

5. 大同區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 353 件，較上季增加 53 件，增加幅度為 17.67%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 53 件，均價約 45.3 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 169 件，均價約 53.0 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，主要係因商業機能較興盛、房價相對較高的南大同區成交案量及比例均明顯增加，且本季低總價高單價套房及住宅、辦公大樓等產品略有增加所致。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

6. 中山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,482 件，較上季增加 289 件，增加幅度為 24.22%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 293 件，均價約 62.9 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 878 件，均價約 60.5 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，主要係因本區位處市中心，公車、捷運交通路網便捷，商業活動興盛、生活機能成熟，吸引大量就業人口，購屋需求居高不下所致。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

7. 文山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 388 件，較上季增加 16 件，增加幅度為 4.30%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 166 件，均價約 40.6 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區房地買賣實價案件計 84 件，均價約 44.8 萬元/坪，亦較上季下跌。分析住宅區及商業區下跌原因，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，本季住宅區及商業區均價雖有下跌，

但因房地均價較高之商業區成交量占全區整體成交量比重增加，經計算全區房地均價後，本季房地成交價格大致持平。

8. 南港區：本季受老舊公寓成交量增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 433 件，較上季增加 118 件，增加幅度為 37.46%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 180 件，均價約 50.6 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 72 件，均價約 57.3 萬元/坪，亦較上季下跌。本季住宅區與商業區價格下跌主要係因交易產品型態與上季相較，公寓成交比重增加，且公寓價格變動受都市更新期待效應減緩之影響；工業區本季房地買賣實價案件計 38 件，均價約 41.7 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下跌。

9. 內湖區：本季受四期重劃區一帶因綠地多、景觀視野及居住環境品質俱佳買賣成交案量增加，及捷運站周邊不動產交易熱絡影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,192 件，較上季增加 359 件，增加幅度為 43.10%。至於房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 535 件，均價約 50.8 萬元/坪，與上季相較價格上漲；商業區房地買賣實價案件計 152 件，均價約 55.8 萬元/坪，亦較上季上漲。分析住宅區與商業區價格上漲原因，係因房價相較市中心區親民，持續吸引預算有限首購族及換屋族入住，帶動價格上漲；至工業區房地買賣實價案件計 64 件，均價約 43.4 萬元/坪，相較上季上漲，分析工業區上漲原因，係因新湖一路、行愛路及新明路一帶交易價格高之新成屋占交易案量比重高，帶動均價上漲。整體而言，本季房地成

交價格較上季上漲。

10. 士林區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 760 件，較上季增加 61 件，增加幅度為 8.73%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 298 件，均價約 54.0 萬元/坪，較上季住宅交易量略為下滑，主要為房地成交價格較高之天母地區交易量減少，致均價微幅下跌；商業區房地買賣實價案件計 79 件，因為新成屋成交量占商業區整體成交量達 42%，計算均價約 57.3 萬元/坪，較上季上漲。工業區房地買賣實價案件計 24 件，均價約 60.4 萬元/坪，因成交案例多新成屋，致使工業區均價高於住宅區及商業區房地買賣交易均價，惟較上季微幅下跌。整體而言，本季房地成交價格大致持平。

11. 北投區：本季受新建案陸續交屋，加上捷運周邊不動產交易熱絡影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 723 件，較上季增加 176 件，增加幅度為 32.18%。住宅區房地買賣實價案件計 351 件，均價約 42.5 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 109 件，均價約 44.9 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 4 件，均價約 36.5 萬元/坪，較上季下跌。分析住宅區與商業區價格上漲原因，係因鄰近捷運站、學校、市場及公園綠地，交通便利及生活機能佳，加上華廈及住宅大樓成交案件量之比重提高，以及部分新建案陸續交屋等因素，造成均價向上提升；另工業區本季房地買賣實價案件僅 4 件，經計算均價雖較上季下跌，惟因樣本數較少，故均價變動幅度之參考性較低。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

12. 信義區：本季受捷運站周邊產品交易熱絡及吳興街 600 巷、信義路 5 段 150 巷附近低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 593 件，較上季增加 76 件，增加幅度為 14.70%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 212 件，均價約 72.8 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 115 件，均價約 81.8 萬元/坪，較上季微幅上漲。分析住宅區及商業區價格上漲原因，主要係因信義商圈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，本季房地成交價格較上季上漲。

二、高雄市 102 年第 2 季地價動態

撰寫人：高雄市政府地政局鍾瑞川

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 12,458 件，較上季增加 2,861 件，增加幅度為 35.65%。本市受惠鐵路地下化、輕軌環狀水岸線工程及持續投入亞洲新灣區、衛武營都會公園等建設，打造出生活機能完善宜居城市下，本季土地及房地買賣實價交易成交價格均較上季微幅上漲，土地價格部分，住宅區土地案件計 802 件，均價 15.2 萬元/坪，較上季微幅上漲，商業區土地案件計 98 件，均價 38.8 萬元/坪，較上季上漲，農業區土地案件計 660 件，均價 2.7 萬元/坪，較上季微幅上漲；房地價格部分，住宅區透天住宅案件計 2,711 件，均價 16.5 萬元/坪，較上季微幅上漲，公寓大樓案件計 4,758 件，均價 12.8 萬元/坪，較上季微幅上漲，商業區透天住宅案件計 238 件，均價 22.1 萬元/坪，較上季下跌，公寓大樓案件計 1,499 件，均價 14.7 萬元/坪，較上季微幅上漲。前述及各行政區均價漲跌幅計算，受當季

案件分布情形及個別條件等因素影響，非等同該區域價格行情。茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

1. 新興區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 330 件，較上季增加 94 件，增加幅度為 39.8%。商業區房地買賣實價案件共計 253 件，透天住宅 50 件，均價 31.3 萬元/坪，但因屬老舊建物交易較多,均價較上季微幅下跌;公寓大樓 203 件，均價 14.8 萬元/坪，因受新建案交易量增加影響，致均價較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
2. 苓雅區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 878 件，較上季增加 251 件，增加幅度為 40.03%。住宅區房地買賣實價案件計 384 件，透天住宅 123 件，均價 22.1 萬元/坪；公寓大樓 261 件，均價 12.9 萬元/坪。商業區房地買賣實價案件計 362 件，透天住宅 49 件，均價 29.1 萬元/坪，公寓大樓 313 件，均價 14.4 萬元/坪，皆較上季微漲，主要係因受新建案成交量增加及市府投入重大交通建設等影響，呈現價量齊揚趨勢。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 110 件，較上季增加 7 件，增加幅度為 6.8%。住宅區房地買賣實價案件計 32 件，均價 10.2 萬元/坪，較上季上漲。商業區房地買賣實價案件計 45 件，均價 11.4 萬元/坪，係因本區交易多屬中古屋公寓，並無新建案，故較上季微幅下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
4. 鼓山區：本季因 25、44 期重劃區及農 16 區段徵收區住宅大樓交易熱絡影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,633 件，

較上季增加 759 件，增加幅度為 86.84%。住宅區透天住宅買賣實價案件計 79 件，均價 19.7 萬元/坪，較上季微幅下跌；公寓大樓買賣實價案件計 884 件，均價 18.7 萬元/坪，較上季上漲，係因美術館園區、農十六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：本季因新建案銷售成數增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 240 件，較上季增加 47 件，增加幅度為 24.35%。住宅區公寓大樓房地買賣實價案件計 81 件，均價 16 萬元/坪，較上季微幅下跌。商業區公寓大樓買賣實價案件計 142 件，均價 19.1 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季多屬中古屋之交易案所致。整體而言，本季房地成交價格持平。

6. 旗津區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 15 件，較上季增加 7 件，增加幅度為 87.5%。至於本季土地及房地數量甚少，且交易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 1,630 件，受中古屋買氣熱絡交易不斷，較上季增加 524 件，增加幅度為 47.38%。住宅區透天住宅買賣實價案件計 255 件，均價 21.2 萬元/坪，較上季微幅上漲；公寓大樓買賣實價案件計 855 件，均價 12.4 萬元/坪，較上季微幅下跌。商業區透天住宅買賣實價案件計 57 件，均價 18.4 萬元/坪，較上季下跌，因本季成交案件多位處巷弄裡地間，致使整體成交價降低；公寓大樓買賣實價案件計 360 件，均價 11.6

萬元/坪，較上季持平。整體而言，本季房地成交價格較上季為微幅上漲。

8. 左營區：本季因捷運巨蛋站及生態園區站週邊強勁購屋需求，買賣交易量略有上升,對外提供查詢之買賣實價案件計 1210 件，較上季增加 175 件，增加幅度為 16.91%。住宅區公寓大樓買賣實價案件計 848 件，均價約 14.3 萬元/坪，較上季上漲，係因區內生活機能完善，買方追價意願高，帶動房地價格。商業區公寓大樓買賣實價案件計 142 件，均價約 15.9 萬元/坪，價格大致持平。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

9. 楠梓區：本季因區內公共設施日臻完善，購屋需求量增加，對外提供查詢之買賣實價案件計 1183 件,較上季大幅增加 457 件，增加幅度達 62.9%。住宅區公寓大樓買賣實價案件計 536 件，均價 10.5 萬元/坪，與上季相比持平；商業區公寓大樓買賣實價案件計 190 件，均價 12.7 萬元/坪，較上季略顯上漲，係因右昌地區商業區推出之新建案銷售良好，帶動房地價格微幅上揚。整體而言，本季房地成交價格尚屬平穩。

10. 前鎮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 668 件，較上季增加 175 件，增加幅度為 35.5%。住宅區房地買賣實價案件計 377 件，公寓大樓均價為 12.1 萬元/坪，透天住宅均價為 17.1 萬元/坪，較上季上漲。商業區房地買賣實價案件計 169 件，公寓大樓均價為 15.9 萬元/坪，較上季上漲，受市府持續投入大型公共建設開發，帶動週邊房地產市場發展。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 416 件，較上季增加 105 件，增加幅度為 33.76%。住宅區房地買賣案件計 271 件，透天住宅均價為 14.7 萬元/坪、公寓大樓均價為 6.6 萬元/坪，較上季微幅上漲，因本區較鄰近行政區交通便利，房地價格相較市區為低之優勢，帶動本區房地產市場成交量向上成長態勢。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 1,483 件，較上季減少 148 件，減少幅度為 9.07%。住宅區公寓大樓買賣實價案件計 906 件，均價 11 萬元/坪，較上季上漲；透天住宅買賣實價案件計 508 件，均價 20.6 萬元/坪，較上季上漲。商業區房地買實價案件計 57 件，均價 14 萬元/坪，較上季上漲，分析本區受到衛武營藝術文化中心興建及鐵路地下化等持續利多影響。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

13. 大樹區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 95 件，較上季減少 72 件，減少幅度為 43.11%。住宅區透天住宅買賣實價案件計 17 件，均價 7.3 萬元/坪，較上季微幅上漲；公寓大樓買賣實價案件計 10 件，均價 4 萬元/坪，與上季比較持平。農地買賣實價案件計 52 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季微幅上漲，主要受到瓦厝街接近鳥松區神農路之農地交易較頻繁等影響。整體而言，本季房地成交價格均較上季微幅上漲。

14. 鳥松區：本季受開發區新推案交易影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 327 件，較上季增加 193 件，增加幅度為 59.02%。住宅區土地買賣實價案件計 47 件，均價約 18.3 萬元

/坪；透天住宅買賣實價案件計 113 件，均價約 17.4 萬元/坪，均較上季上漲，係因開發區位於都會邊緣，聯外交通便利，新推個案交易熱絡及建商購地需求影響。農業區土地買賣實價案件計 54 件，均價約 3.7 萬元/坪，較上季上漲，係因緊鄰住宅聚落農地交易頻繁所致。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

15. 仁武區：本季因開發區新推案交易影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 563 件，較上季增加 151 件，增加幅度為 36.65%。住宅區土地買賣實價案件計 78 件，均價約 14.9 萬元/坪，較上季微幅下降，係因受當季成交個案區位不同影響；透天住宅買賣實價案件計 348 件，均價約 16.6 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因新建案公共設施完善且交通便利，交易量增加影響。農業區土地買賣實價案件計 43 件，均價約 4.7 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

16. 大社區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 220 件，較上季增加 74 件，增加幅度為 50.68%。住宅區土地買賣實價案件計 27 件，均價約 8.3 萬元/坪，係因受新建案交易熱絡影響，建商購地需求持續增加等影響；透天住宅買賣實價案件計 62 件，均價約 14.5 萬元/坪，較上季上漲。農業區土地買賣實價案件計 71 件，均價約 3.4 萬元/坪，較上季上漲，係因預期開發影響投資客陸續進場購地影響。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 566 件，較上季增加 98 件，增加幅度為 20.94%。住宅區土地買賣實價案件計 20 件，均價 5.4 萬/坪，較上季略呈下跌。農業區土地

買賣實價案件計 58 件，均價 3.4 萬/坪，較上季上漲。住宅區房地買賣實價案件計 128 件，透天住宅均價 10 萬/坪，因本季新建案登錄件數較上季多，均價較上季略微上漲；公寓大樓均價 5.1 萬/坪，則較上季微幅下跌。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 226 件，較上季增加 49 件，增加幅度為 27.68%。住宅區土地買賣實價案件計 9 件，均價 5.6 萬/坪，較上季略微下跌。農業區土地買賣實價案件計 8 件，均價 2.2 萬/坪，因溪洲路拓寬，交通便利，均價上漲幅度較大。住宅區房地買賣實價案件計 47 件，透天住宅均價 7 萬/坪，公寓大樓均價 3.5 萬/坪，均較上季微漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微漲。

19. 岡山區：本季因受捷運 R24 站通車影響所致，對外提供查詢之買賣實價案件計 378 件，較上季增加 21 件，增加幅度為 5.88%。住宅區透天房地買賣實價案件計 134 件，均價 11.7 萬元/坪，成交量較上季增加而交易均價下跌，係因本季中古屋買賣案件較上季增加所致；公寓大樓實價登錄案件計 70 件，均價 7.7 萬元/坪，較上季微幅上漲。農業區土地買賣實價案件計 23 件，均價 1.9 萬元/坪，較上季上漲，係因農業用地交易集中在郊區具有發展潛力等地區。整體而言，本季房地成交價格較季上漲。

20. 永安區：本季因永安滯洪池尚未動工且本區屬傳統漁村交易量少，對外提供查詢之買賣實價案件計 21 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 19%。住宅房地買賣實價案件計 10 件，均價 5 萬元/坪，與上季相較微幅下跌。農業用地土地買

賣實價案件計 7 件，均價 7,208 元/坪，與上季相較微幅下跌。整體而言，本季房地成交價格微幅下跌。

21. 橋頭區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 105 件，較上季增加 1 件，增加幅度約為 1%，屬正常波動範圍。住宅房地買賣實價案件計 30 件，均價 13.7 萬元/坪，較上季略為下滑，係因本季交易以中古屋為多。農業用地土地買賣實價案件計 40 件，均價 2.7 萬元/坪，較上季上漲，本季農業用地交易量亦多集中在價格較高地區。整體而言，本季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 91 件，較上季增加 28 件，增加幅度為 46.77%。住宅區房地買賣實價案件計 42 件，均價 8.6 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因滯洪池陸續完工本區雨季淹水情形獲得改善所致。農業用地買賣實價案件計 27 件，均價 1.21 萬元/坪，較上季下跌，係因本季農業用地交易量多集中在成交價格較低之地區影響。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲，土地成交價格較上季微幅下跌。

23. 燕巢區：本季因親友、員工或其他特殊關係間交易較多之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 122 件，較上季減少 4 件，減少幅度為 3.17%。住宅區房地買賣實價案件計 38 件，均價 8.3 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因本季交易量多集中在成交價格較高區段所致。農業區土地買賣實價案件計 72 件，均價 1.3 萬元/坪，較上季下跌，係因農業用地交易量多集中在價格較低地區等影響。整體而言，本季房地成交價格持平。

24. 彌陀區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 34 件，較上季增加

6 件，增加 21.4%。住宅區房地買賣實價案件計 9 件，均價 4.9 萬元/坪，較上季上漲。農業用地土地買賣實價案件計 10 件，均價 9,131 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 168 件，較上季增加 52 件，增加幅度為 44.83%，係因新成屋成交案例增多及住宅區土地交易較熱絡所致。住宅區房地買賣實價案件計 33 件，均價 11.7 萬元/坪，較上季上漲。土地買賣實價案件計 23 件，均價 7.5 萬元/坪，較上季上漲，係因住宅區可建築土地稀少且地主惜售所致。農業區土地買賣實價案件計 27 件，均價 8,733 元/坪，較上季上漲，係因臺 1 線及臺 17 線沿線等交通便利地區農地交易熱絡所致。整體而言，本季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 110 件，較上季減少 14 件，減少幅度為 11.29%，係因新成屋已大部分銷售完畢且未有新建案推出所致。住宅區透天住宅買賣實價案件計 36 件，均價 8.8 萬元/坪，交易案例集中於明宗重劃區，成交價格呈持平態勢；土地買賣實價案件計 23 件，均價 5.3 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

27. 阿蓮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 104 件，較上季增加 57 件，增加幅度為 121.28%，係上一季因農曆春節之影響成交案件較少，本季新成屋及農地買賣交易活絡所致。住宅區透天住宅買賣實價案件計 23 件，均價 8.9 萬元/坪，較上季上漲，係因德宜重劃區及阿蓮國小附近生活機能佳，房地買賣案件增加所致。農業區土地買賣實價

案件計 38 件，均價 8,420 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，本季房地成交價格較上季上漲。

28. 茄萣區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 47 件，較上季增加 8 件，增加幅度為 20.51%。住宅區透天住宅買賣實價案件計 33 件，均價 8.1 萬元/坪，房地交易價格持平；土地買賣實價案件計 6 件，成交量持平，惟均價 4.6 萬元/坪，較上季略有漲幅，係因仁愛路以東之新成屋鄰近本區行政中心，生活機能完善，銷售情形佳。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

29. 田寮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 36 件，較上季增加 7 件，增加幅度為 24.14%。農業區及非都農牧用地買賣實價案件計 21 件，均價為 1,764 元/坪，較上季微幅上漲，本區因受限於山區地形影響買賣實價案件價格差異稍大且親友間交易案件多，交易呈零星分布，僅在臺 28 線附近地勢稍平坦且鄰近崇德社區，交易買賣案件稍多。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 63 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 11.50%。住宅區房地買賣實價案件計 9 件，均價 6.6 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 34 件，均價 5,514 元/坪，較上季持平。整體而言，本季房地成交價格較上季呈現微幅上漲現象。

31. 杉林區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 26 件，較上季增加 8 件，增加幅度為 44.40%。建築用地買賣實價案件計 4 件，均價 2.1 萬元/坪，較上季上漲。農牧用地買賣

實價案件計 22 件，均價 1,924 元/坪，較上季微幅下跌，係因本季土地買賣地段多為未重劃農地及部分乙種建築用地，與上季交易土地多為重劃農地等影響不同。整體而言，本季土地成交價格較上季微幅上漲。

32. 內門區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 23 件，較上季減少 8 件，減少幅度為 25.81%。建築用地買賣實價案件計 2 件，均價 4,614 元/坪，較上季微幅下跌。農牧用地買賣實價案件計 4 件，均價 1,587 元/坪，較上季持平。整體而言，本季土地成交價格大致持平。

33. 甲仙區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 7 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 58.82%。農業用地買賣實價案件計 7 件，均價約 1,587 元/坪，較上季持平。整體而言，本季土地成交價格較上季持平。

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 3 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 40%。農業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 534 元/坪，較上季呈現持平狀態，係因本區幾乎無商業活動，土地取得又有身分限制，土地交易情形少。整體而言，本季土地成交價格與上季相較為持平。

35. 美濃區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 134 件，較上季增加 30 件，增加幅度為 28.8%。住宅區透天住宅買賣實價案件主要集中於自強街及美興街一帶，共計 23 件，均價 10.2 萬元/坪，較上季微幅上漲；土地買賣實價案件計 18 件，均價 5.2 萬元/坪，與上季相較上漲，係因建商收購市中心較高價土地欲興建透天住宅所致。農業區土地買賣實價案件以美濃及竹頭角地區為大宗，共計 93 件，較

上季增加 21 件，均價 7,199 元/坪，與上季相比為持平。整體而言，本季房地成交價格為微幅上漲情形。

36. 六龜區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 25 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 31.57%。透天住宅房地買賣實價案件計 5 件，扣除 2 件非建地農舍，均價 3.5 萬元/坪，較上季上漲。農業用地買賣實價案件計 20 件，均價 2,659 元/坪，與上季相較，略為下跌，主要受偏遠山區較低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：桃源區受許多道路工程仍持續進行，道路截彎取直橋樑工程亦都尚未完竣，每逢大雨仍有交通中斷疑慮，交易案例少，買賣案例多為政府進行施工工程所需用地，均價為 417 元/坪。整體而言，本季房地成交價格持平。

三、新北市 102 年第 2 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 19,996 件，較上季增加 5,464 件，增加幅度為 39.33%。其中住宅區房地案件計 12,104 件，每坪均價 29.6 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 1,698 件，每坪均價 33.6 萬元，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 573 件，每坪均價 25.8 萬元，較上季上漲。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，加以本市整體開發區公共建設、生活機能日益完善等正面影響，

帶動本市不動產價格上漲；工業區因本季有廠辦大樓第一次登記移轉，以及因移轉建築類型、地區別之差異，致均價漲幅波動較大。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。茲將本市各行政區擇要略述如下：

1. 板橋區：本季受溪崑地區預售屋完工辦理第一次登記後移轉影響，對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,831 件，較上季增加 541 件，增加幅度為 41.94%。其中新板特區計有 65 件，均價每坪 62.4 萬，較上季上漲；住宅區房地案件計 1,335 件，每坪均價 37.6 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 148 件，每坪均價 39.6 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 21 件，多屬工業住宅，每坪均價 30.7 萬元，與上季持平。分析本區因交通機能完善，加上新板特區內百貨商圈日益成熟，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 906 件，較上季增加 366 件，增加幅度為 67.78%。其中住宅區房地案件計 595 件，每坪均價 29.5 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 57 件，每坪均價 29.2 萬元，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 26 件，每坪均價 26.8 萬元，較上季上漲，分析其上漲原因，係因本季成交多屬工業住宅，與上季成交多屬工廠及廠辦不同，致成交均價呈現上漲走勢。本區因擁有捷運板南線、國道 3 號、臺 3 線、臺 65 線快速道路，及興建中的萬大線等利多因素，帶動地區房市穩定發展。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
3. 中和區：本季受建物第一次登記後移轉案件數增加及中古屋移轉

案件數微增影響，對外提供查詢之買賣實價登錄案件計1,634件，較上季增加434件，增加幅度為36.17%。其中住宅區房地案件計1,117件，每坪均價34.5萬元，與上季持平；商業區房地買賣案件計94件，每坪均價37.8萬，較上季微幅上漲；工業區房地買賣案件計113件，每坪均價28.4萬，與上季持平。本區生活機能成熟，且區內擁有捷運中和線、臺64線連通北二高及未來有環狀線等便利的交通，對民眾極具吸引力，促使房價持續穩定成長。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

4. 永和區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計615件，較上季增加197件，增加幅度為47.13%。其中住宅區房地案件計433件，每坪均價41.0萬元，與上季持平；商業區房地案件計109件，每坪均價40.9萬元，與上季持平。本區發展成熟，生活機能便利，加之與臺北市僅一橋之隔，又捷運中和線貫穿，吸引跨橋購屋族前來購屋，使區內不動產供不應求，房價長期居高不下。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

5. 新莊區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計1,991件，較上季增加622件，增加幅度為45.43%。其中住宅區房地案件計1,339件，每坪均價31.6萬元，與上季持平；商業區房地案件計375件，每坪均價45.6萬元，較上季上漲；工業區房地案件計87件，每坪均價26.6萬元，與上季持平。本區因捷運新莊線、臺65線快速道路通車，重大公共工程陸續進行，加上副都心、頭前兩大開發區推案也較上季活躍，帶動新莊整體房市行情。商業區則因副都心開發區內有大批建案過戶，拉高均價。整體而

言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

6. 泰山區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 264 件，較上季增加 95 件，增加幅度為 56.21%。其中住宅區房地案件計 124 件，每坪均價 24.1 萬元，較上季持平；商業區房地案件計 46 件，每坪均價 25.3 萬元，較上季微幅上漲。分析本區生活機能完善，週邊交通建設亦陸續到位，進而帶動房市成長。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

7. 五股區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 320 件，較上季增加 97 件，增加幅度為 43.50%。其中住宅區房地案件計 169 件，每坪均價 21.8 萬元，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 16 件，每坪均價 19.2 萬元，較上季上漲。分析本季住宅區因高速公路五楊高架全面通車，帶動房地產價格上漲，工業區則因有新成屋移轉單價較高，致成交均價上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

8. 林口區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,734 件，較上季增加 577 件，增加幅度為 49.87%。其中住宅區房地案件計 1,117 件，每坪均價 25.2 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 266 件，每坪均價 23.1 萬元，較上季持平。本區因捷運機場線、行政園區動工、北 77-1 鄉道(忠福路)完工、影視園區動工及中商 36 開發案等利多支撐下，帶動地區房市發展。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

9. 三重區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,381 件，較上季增加 305 件，增加幅度為 28.34%。其中住宅區房地

案件計 914 件，每坪均價 35.3 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 92 件，每坪均價 35.2 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 79 件，每坪均價 29.7 萬元，較上季上漲。本季住宅區及商業區因捷運開通，機能成熟，對房地產價格持續發揮支撐效果；工業區則因有大坪數廠辦大樓第一次登記後移轉，單價較高，致成交均價上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

10. 蘆洲區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 842 件，較上季增加 329 件，增加幅度為 64.13%。住宅區房地案件計 653 件，每坪均價 32.6 萬元，較上季微幅上漲。本區因捷運及臺 64 線快速道路開通，吸引通勤族入住，加以南港子重劃區持續推案，生活機能日益成熟，進而帶動房地產價格。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

11. 新店區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 1,246 件，較上季增加 395 件，增加幅度為 46.42%。其中住宅區房地案件計 546 件，每坪均價 39.6 萬元，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 18 件，每坪均價 32.6 萬元，與上季持平。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)完工通車，加上捷運新店線、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支撐，帶動地區房市發展。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

12. 深坑區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 81 件，較上季增加 22 件，增加幅度為 37.29%。其中住宅區房地買賣實價案件共計 19 件，每坪均價 26.0 萬元，較上季上

漲。本區本季因住宅大樓移轉案件較多，單價較高，致成交均價上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

13. 樹林區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 751 件，較上季增加 189 件，增加幅度為 33.63%。其中住宅區房地案件計 334 件，每坪均價 22.3 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 155 件，每坪均價 24.3 萬元，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 52 件，每坪均價 17.9 萬元，與上季持平；農業用地土地案件計 25 件，每坪均價 9,858 元，較上季下跌。分析其波動係因鄰近之北大高中成立，且因三多 2 號道路與捷運新莊線通車，增加購屋誘因，使買氣持續增強，帶動房價上漲；農業用地因本季位於市郊低價位地區之成交案件數量較多，致土地均價呈現下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

14. 三峽區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 783 件，較上季增加 179 件，增加幅度為 29.64%。其中住宅區房地案件計 439 件，每坪均價 20.9 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 124 件，每坪均價 24.4 萬元，較上季上漲；農業用地土地計 73 件，每坪均價 4,320 元，較上季下跌。分析其波動係因北大高中設立及臺 65 線快速道路通車等因素，帶動地區房市發展;而農業用地則因本季移轉案件多屬偏遠山區土地，致土地均價呈現下跌。整體而言，本季成交價格較上季微幅上漲。

15. 鶯歌區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 448 件，較上季增加 62 件，增加幅度為 16.06%。其中住宅區房地案件計 156 件，每坪均價 14.8 萬元，較上季持平，土地案件

計 55 件，每坪均價 16.1 萬元，較上季上漲；商業區房地案件計 27 件，每坪均價 17.6 萬元，較上季上漲；農業用地土地案件計 25 件，每坪均價 2.2 萬元，較上季上漲。本區住宅區本季交易量及價格均無明顯波動；商業區交易多位於火車站及主要道路周邊，區位較佳，加以受惠與鄰近行政區間之比價效應，帶動價格上漲；農業用地本季交易數量增多，且較多位於區位較優良之農業區，致價格較上季上漲。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季微幅上漲。

16. 汐止區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,552 件，較上季增加 443 件，增加幅度為 39.95%。其中住宅區房地案件計 863 件，每坪均價 27.9 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 78 件，每坪均價 29.8 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 51 件，每坪均價 22.2 萬元，較上季微幅上漲。本區因臺鐵南港到基隆七堵「第三軌道」工程擴增、增設臺鐵樟樹灣站及國道 3 號新台五路交流道及南港交流道改善等工程利多支撐，加上與北市南港、內湖地區的比價效應優勢，帶動地區房市發展。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

17. 淡水區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 2,049 件，較上季增加 283 件，增加幅度為 16.02%。其中住宅區房地案件計 1,583 件，每坪均價 20.9 萬元，價格持平；商業區房地案件計 85 件，每坪均價 37.9 萬元，較上季上漲；工業區房地案件計 77 件，多屬工業住宅買賣，每坪均價 24.5 萬元，較上季上漲。本季商業區因有大量新成屋移轉，建坪單價較高，致均價上漲；工業區則因本季多為

工業住宅移轉，建坪單價較高，致均價上漲。整體而言，本季房地成交價格呈持平狀態。

18. 三芝區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 192 件，較上季增加 73 件，增加幅度為 61.34%。其中住宅區房地案件計 122 件，每坪均價 8.5 萬，較上季上漲；農業用地素地案件計 52 件，每坪均價 1.1 萬，較上季上漲。本季住宅區成交案件，除部分具景觀之非都市土地丙種建築用地社區交易價格較高外，都市計畫內之住宅區則無顯著波動，成交價格持平；另農業用地因本季成交案件多位於三芝、淡水交界處，區位較佳，且部分成交宗地因臨路位置、形狀等個別因素較佳，土地價格較高，故成交均價上漲。整體而言，本季房地成交價格呈現持平，土地成交價格則較上季上漲。

19. 八里區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 377 件，較上季增加 19 件，增加幅度為 5.31%。其中住宅區房地案件計 207 件，每坪均價 20.5 萬元，較上季下跌；住宅區土地案件計 36 件，每坪均價 23.2 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低，致均價下跌；至於住宅區土地因成交案件多為臺北港區段徵收區內土地之移轉，成交價格較高，致均價上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季呈現持平狀態，土地成交價格則較上季上漲。

四、臺中市 102 年第 2 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 14,247 件，較上季增加

5,510 件，增加幅度為 63.07%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 7,712 件，均價 15.5 萬元/坪，與上季比較呈現持平；商業區房地買賣實價案件計 1,078 件，均價 17.0 萬元/坪，較上季上漲；農業用土地買賣實價案件計 646 件，均價 4.5 萬元/坪，較上季下跌，本市住宅區房地及商業區房地均價係去除店鋪、1 層或 1、2 層、僅地下層及異常值之交易案件，進行均價計算；本市本季除自辦及公辦重劃區、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，其他地區則呈現持平現象。整體而言，本季房地成交價格與上季相較呈現持平。茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

1. 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 130 件，較上季減少 24 件，減少幅度為 15.58%。至於本季房地交易價格部分，商業區買賣實價案件計 105 件，均價 10.3 萬元/坪，與上季比較呈現持平；係上季因新建案價與量的拉抬效果，致使本季相對而言平均單價些微下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季呈現持平。
2. 東區：本季因九期重劃區附近新建案完工銷售影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 390 件，較上季增加 168 件，增加幅度為 75.68%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 227 件，均價 14.3 萬元/坪，較上季微幅上漲 1%。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地價微幅上漲。
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 796 件，較上季減少 21 件，減少幅度為 2.57%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地

買賣實價案件計 495 件，均價 19.0 萬元/坪，較上季上漲。本區交易熱絡多位於公共設施建設完善之區域，像是草悟道周邊及美術館一帶皆為交易情況活絡區段。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微幅增加。

4. 南區：本季有工學路附近新建住宅大樓完工銷售，因案近臺中高工，生活機能佳，讓成交量放大許多，對外提供查詢之買賣實價案件計 940 件，較上季增加 330 件，增加幅度為 54.1%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 739 件，均價 14.2 萬/坪，較上季微幅下跌。整體而言，本季房地新案及舊屋交易量增加，成交均價較上季微幅下跌。

5. 北區：受惠於區內新建住宅大樓完工銷售及中古屋交易熱絡之影響，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,048 件，較上季大幅增加 942 件，增加幅度高達 880.37%。至於交易價格部分，本季住宅區房地買賣實價案件計 619 件，均價 14.2 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 93 件，均價 15.8 萬元/坪，較上季微幅上漲。區內交易頻繁之熱點多靠近捷運（預定地）沿線、園道綠帶及特色商圈等繁華地區。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

6. 北屯區：受惠於區內新建住宅大樓完工銷售及各新興開發區內土地交易熱絡之影響，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,995 件，相較於上季大幅增加交易量高達 1,839 件，增加幅度達 1,171.34%。至於交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1,159 件，均價 15.2 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 134 件，均價 15.5 萬元/坪，較上季微幅上漲。由於十期、十一期重劃區及廍子區段徵收區內交易頻繁，加上十四期重劃及水湳經貿園區等

工程陸續開工，以及第八單元完工在即等利多加持，市場買氣暢旺不墜。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

7. 西屯區：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 1,908 件，較上季增加 804 件，增加幅度為 72.82%。至於本季交易價格部份，住宅區房地買賣實價案件計 1,073 件，均價 18.5 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 183 件，均價 22.3 萬元/坪，較上季微幅上漲；工業區土地買賣實價案件數僅為 6 件，案量不足不予統計；農業區土地買賣實價案件數計 38 件，均價 8.6 萬元/坪，較上季微幅上漲。本區因七期重劃區受新光三越與遠百商圈影響，加上秋紅谷廣場加持下，持續帶動周圍建案買氣加溫；另第十二期重劃區、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。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季微幅上漲。

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 945 件，較上季增加 275 件，增加幅度為 41.04%。至於本季交易價格部份，住宅區房地買賣實價案件計 595 件，均價 19.3 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 64 件，均價 22.9 萬元/坪，較上季微幅上漲；工業區土地買賣實價案件數僅為 14 件，案量不足不予統計；農業區土地買賣實價案件數計 29 件，均價 8.9 萬元/坪，較上季微幅上漲。本區因五期重劃區、黎明商圈、七期重劃區、八期重劃區擁有廣闊綠地公園及明星學區等公共設施，擁有

完善生活機能，向來為民眾投資及自住熱絡之處；另單元二、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微幅上漲。

9. 豐原區：本季因鐵路高架化及區內新建案完工銷售等影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 543 件，較上季增加 98 件，增加幅度為 22.02%。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 14.4 萬元/坪，較上季上漲，主要交易案件亦偏重於公共設施完善且交通便利之住宅區；商業區房地買賣實價案件計 36 件，均價 12.8 萬元/坪，與上季相較呈現下跌，分析原因係本季成交多中古房屋且多為住家使用致價格受影響；工業區土地買賣實價案件計 5 件，均價 10.6 萬元/坪，較上季上漲；農業用地土地買賣實價案件計 53 件，均價 4.4 萬元/坪，成交價格較上季下跌。整體而言，本季以住宅區房地及農業用地土地為主要交易對象，成交價格住宅區房地較上季微幅上漲，農業用地較上季下跌。

10. 神岡區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 200 件，交易量呈現增加趨勢，增加幅度約為 16.96%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 41 件，均價 11.1 萬元/坪，成交數量及成交均價較上季微幅下跌，主要交易標的仍分佈於鄰近豐原區及潭子區一帶;農業區土地仍為本區主要案源，買賣實價案件計 47 件，均價 5.6 萬元/坪，成交價格較上季上漲，農業區土地交易價格呈現上漲趨勢。整體而言，本季住宅區房地交易狀況微幅下跌持平，農業區土地價格則有較明顯上揚趨勢。

11. 后里區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 217 件，由於「2018 年國際花卉博覽會」展場預定地座落本區，導致鄰近農業用地之交易明顯活絡，較上季增加 25 件，增加幅度為 13.02%。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 13.3 萬元/坪，由於新成屋與中古屋交易量相當，故交易量雖減少但交易價格仍維持平穩；農業區土地買賣實價案件計 43 件，均價 2.7 萬元/坪，不僅交易數量較上季明顯增加，成交均價亦小幅攀升。整體而言，本季房地及土地成交價格，相較上季呈現微幅上揚態勢。

12. 東勢區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 170 件，因建案去化完成之影響，較上季減少 13 件，減少幅度 7.1%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 12 件，均價 10.7 萬元/坪，較上季微幅下跌；住宅區土地買賣案件計 14 件，均價 9.9 萬元/坪，尚屬平穩；商業區土地買賣案件計 9 件，交易量較前期熱絡，均價 24.1 萬元/坪。農業用地土地買賣案件計 104 件，為本區交易之大宗，均價 3,050 元/坪，尚平穩。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌，土地成交價格無太大變動幅度。

13. 新社區：本季對外提供查詢之賣賣案件計 130 件，總交易量無大幅增減，較上季略增 2 件，增加幅度為 1.56%。本季交易價格部分，住宅區因上季小型建案完工完成登記而使房地買賣實價案件從 57 件銳減至 8 件，均價 7.1 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 4.1 萬元/坪，上季並無工業區土地成交；農業用地土地買賣實價案件計 45 件，均價 2.2 萬元/坪，較上季下跌；整體而言，

本季房地成交價格較上季上漲，土地成交價格較上季下跌。

14.石岡區：本季對外提供查詢之賣賣案件共計 37 件，由於本季無新推建案，故市場交易量呈現持平狀態，較上季減少 1 件，減少幅度為 2.6%。本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件共計 7 件，均價 6.9 萬元/坪，較上季微幅上漲；農業用地買賣實價案件共計 16 件，均價 1 萬元/坪，較上季下跌，係因交易量多數集中於低地價區位；整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲，土地成交價格較上季下跌。

15.和平區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 20 件，本區大部分位處於非都市土地範圍內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 4 件，增加幅度為 25%，土地交易量與前季大致相同，以山坡地保育區農牧用地及林業用地為主，共計 18 件，均價 580 元/坪，較上季下跌，整體而言，本季土地成交價格較上季微幅下跌。

16.大雅區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 291 件，較上季增加 106 件，增加幅度為 57.29%，其原因為本季有較多投資客案件釋出，加速成交周期，使得買賣案件大大增加。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 124 件，均價 14.2 萬元／坪，較上季微幅上漲，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，交易平均單價 16.5 萬元/坪； 工業區土地買賣實價案件計 2 件，交易均價 19.9 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 48 件，交易均價 7 萬元／坪，均較上

季上漲不少；商業區及工業區因買賣案件稀少，且受交易實例分布地點影響致交易單價波動過大，故無計算漲跌幅之實益。整體而言，本區本季房地成交價格較上季上漲。

17. 潭子區：本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 408 件，較上季增加 85 件，本季增加幅度為 26.31%，從成交案件量增加幅度不算少觀察，似乎受 74 號快速道路(潭子區外環路)即將完工致進場增加買氣之故。至於本季土地及房地交易價格部份，住宅區房地買賣實價案件計 275 件，其住宅房地均價為 13.8 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 8 件大都為老舊社區案件，其商業房地均價為 15.5 萬元/坪，較上季微幅上漲；工業區土地買賣實價案件計 5 件，其工業土地均價為 11.6 萬元/坪，較上季微幅下跌。有關本季本區住商工均價計算部份，因受買賣實例坐落於不同高低價位地區及成交案件數之多寡影響，難以用同一基準條件確切比較本季與上季成交實例均價之價格漲跌幅度。整體而言，本季土地及房地成交價格均較上季微幅上漲。

18. 烏日區：本季對外提供件數 355 件，較上季增加 32 件，增加幅度 9.9%，至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 158 件，均價 16.4 萬元/坪，較上季微幅上漲，農業區土地買賣實價案件計 45 件，均價 6.7 萬元/坪，較上季微幅上漲，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，本季成交價格均較上季呈現上漲趨勢。

19. 霧峰區：本季對外提供件數 265 件，較上季減少 13 件，減少幅度為 4.6%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 55 件，均價 11.2 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區房地買賣實價案件計 12 件，均價 13.4 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 41 件，均價 3.3 萬元/坪，與上季價格持平；整體而言，本季成交價格均較上季呈現微幅下跌趨勢。

20. 大里區：本季對外提供件數 758 件，本區因大里三重劃區推出新建案及 921 地震倒塌大樓同一筆土地建商依持分逐次收購，致案件數量較上季增加 99 件，增加幅度 14.8%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 444 件，均價 15.1 萬元/坪，較上一季微幅上漲，商業區房地買賣實價案件計 74 件，均價 15.8 萬元/坪，較上一季微幅上漲，工業區土地買賣實價案件計 6 件，均價 13.3 萬元/坪，較上一季微幅上漲，農業區土地買賣實價案件計 20 件，均價 6.2 萬元/坪，較上一季微幅上漲，整體而言，本季成交價格均較上季呈現上漲趨勢。

21. 清水區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 272 件，因本季轄內建商推案較多，較上季增加 145 件，增加幅度為 114.17%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 163 件，均價 11.3 萬元/坪，較上季上漲 17.40%；商業區及工業區土地買賣實價案件計 0 件；農業區土地買賣實價案件計 32 件，均價 23.6 萬元/坪，較上季上漲 11.84%，係因本區神清路沿線週邊農業區聯外交通便捷，農地買賣持續熱絡。整體而言，本季成交價格較上季呈上漲情形。

22. 沙鹿區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 480 件，較上季減少 33 件，減少幅度為 6.4%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 290 件，均價 14.3 萬元/坪，較上季上漲 3.03%；商業區土地買賣實價案件計 8 件，均價 9.1 萬元/坪，較上季上漲 4.00%；工業區土地買賣實價案件計 0 件；農業區土地買賣實價案件計 16 件，均價 2.2 萬元/坪，較上季上漲 17.20%，農業區價格呈現上漲係因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等影響。整體而言，本季成交價格較上季上漲。

23. 梧棲區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 146 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 4.28%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 67 件，均價 11.8 萬元/坪，較上季微幅上漲 1.03%；商業區房地買賣實價案件計 2 件，均價 8.2 萬元/坪，較上季下跌 11.34%；工業區土地買賣實價案件計 5 件，均價 5.7 萬元/坪，上季件數為 0 件，農業區土地買賣實價案件計 7 件，均價 3.3 萬元/坪，較上季上漲 14.74%。商業區下跌研判因受實例較少、地價區位、臨街條件及商業繁榮程度不同等因素影響所致；農業區推測係受所處地價區位、面臨道路及宗地條件不同因素等影響上漲差異較大。整體而言，除商業區外，本季成交價格較上季呈現上揚走勢。

24. 大肚區：本季因新完工案件交易減緩之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 181 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 6.21%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 58 件，均價 9.7 萬元/坪，較上季下跌 8.35%；商業區房地買賣實價案件計 0 件，工業區土地買賣實價案件計 3

件，均價 6.7 萬元/坪，上季件數為 0 件 ，農業區土地買賣實價案件計 18 件，均價 2.8 萬元/坪，較上季上漲 14.88%；住宅區研判係受地價區位、臨街、接近條件等因素不同影響，呈現下跌；農業區價格呈現上漲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，本季房地成交價格較上季呈現下跌態勢，土地成交價格較上季呈現上漲態勢。

25. 龍井區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 337 件，較上季增加 65 件，因建商於沙田路沿線推案量微幅增加，增加幅度為 23.89%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 153 件，均價 12.7 萬元/坪，較上季微幅上漲 5.30%；商業區房地買賣實價案件計 2 件，均價 14.6 萬元/坪，上季件數為 0 件，工業區土地買賣實價案件計 22 件，均價 5.2 萬元/坪，上季件數為 0 件，農業區土地買賣實價案件計 39 件，均價 3.4 萬元/坪，較上季微幅上漲 2.43%，係因本區生活機能完善，區位條件及聯外交通便捷等影響，吸引自住購屋及首購族投入房地產市場，致地價呈現微幅上漲趨勢。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季微幅上漲。

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 134 件，較上季增加 13 件，增加幅度為 10.74%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 35 件，均價 11.4 萬元/坪，較上季微幅下跌 ；商業區房地買賣實案件計 3 件，均價 20.6 萬元/坪，較上季上漲，主要是買賣實例成交案件集中在鎮瀾宮附近；工業

區土地買賣實價案件計 4 件，均價 3.8 萬元/坪，較上季下跌，主要是因成交案件集中在幼獅工業區；農業用地土地買賣實價案件計 13 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季下跌。因本季交易案件所屬區位和上季明顯不同，整體而言，本季成交價格與上季相較呈現微幅下跌狀態。

27. 外埔區：本季因受到區內房地產交易持續熱絡影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 138 件，較上季增加 31 件，增加幅度為 28.97%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 37 件，均價約 12.4 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 20 件，均價約 1.4 萬元/坪，亦較上季上漲，係因住宅區生活機能尚稱完善、交通便利，交易型態以透天住宅為主，多屬自住型態；農業用地交易案件仍以非都市土地之農地居多，交易價格依區位條件而有不同的表現。整體而言，本季成交價格較上季上漲。

28. 大安區：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 31 件，與上季交易量無明顯增減，較上季增加 3 件，增加幅度為 10.7%。至於本季交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 5.5 萬元/坪，較上季下跌；農業用地土地買賣實價案件計 20 件，均價 1.0 萬元/坪，較上季上漲；本區因受地域性區位影響，賣賣交易型態以非都市土地為主，整體而言，本區本季成交價格較上季微幅上漲。

29. 太平區：本季對外提供查詢之買賣案件計 1,104 件，因受區內建案陸續完工交屋，提供查詢案件較上季增加 651 件，增加幅度為 143.7%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 608 件，均價 13.7 萬元/坪，與上季相較持平；農業用地買賣實例案件計 10 件，均價 4.4 萬元/坪，較上

季小幅上漲。本區受 74 號快速道路通車後，便利的交通帶動區內不動產成交量價。整體而言，本季土地成交價格較上季小幅上漲，房地成交價格持平。

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、自辦重劃區等陸續完成及多棟大廈陸續動工興建之影響，帶動市場買氣，致成交量增加，對外提供查詢之買賣實價案件計 9112 件，較上季增加 2585 件，增加幅度為 39.60%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 5,273 件，均價 12.4 萬元/坪，較上季微幅上揚；商業區土地買賣實價案件計 92 件，均價 23.7 萬元/坪，與上季持平；農業用地買賣實價案件合計約 1356 件，均價 5,700 元/坪，較上季微幅上揚，係因東區自辦重劃區等重大建設開發預期心理、南區新建案陸續完成交屋、安平區多棟大廈陸續動工興建、安南區北安路以東之自辦重劃區陸續完成、善化區新市區鄰近臺南科學園區買賣交易熱絡及因農業用地買氣持續熱絡等影響。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：本季因投資者略增，不動產交易漸趨活絡之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 306 件，較上季增加 144 件，增加幅度為 88.89%。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 169 件，均價 10.7 萬元/坪，較上季上漲，係因新建案成交量較多影響，住宅區土地買賣實價案件計 61 件，均價 8.7 萬元/坪，較上季下跌，係因建商購地趨緩之影響；商業區房地買賣實價案件計 12 件，均價 7.4 萬元/坪，較上季下跌，商業區土地買賣實價案

件計 9 件，均價 10.7 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因買賣案件大部分位於巷弄舊社區之影響；農業用地買賣實價案件計 23 件，均價 5,232 元/坪，較上季上漲，係因臨路線價農業用地案件較多。整體而言，本季房地成交價格較上季上揚，土地成交價格較上季下跌。

2. 鹽水區：本區本季產業經濟活動表現與上季相當，對外提供查詢之買賣實價案件計 55 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 1.85%。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 16 件，均價 6.2 萬元/坪，較上季下跌，係受本季成交案多屬中古屋型態之影響；農業用地買賣實價案件計 20 件，均價 2,278 元/坪，較上季上漲，係因成交案多為特定農業區等重劃地段，屬土地改良較佳區域。整體而言，本季房地買賣成交價格較上季下跌，農地成交價格較上季上漲。

3. 柳營區：本季因農地交易熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 64 件，較上季增加 26 件，增加幅度為 68.42%。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 8 件，均價 6.1 萬元/坪，較上季上漲，係因本季新成屋成交較多之影響，住宅區土地買賣實價案件計 14 件，均價 5.0 萬元/坪，較上季上漲，係因建商積極購地推案之影響；農業用地買賣實價案件計 30 件，均價 4,529 元/坪，較上季上漲，係因本季農地成交大多集中在價格較高的都市計畫農業區之影響。整體而言，本季房地及土地成交價格較上季上揚。

4. 白河區：本季因建商推出之小型新建案已興建完成並辦理登記，對外提供查詢之買賣實價案件計 104 件，較上季增加 20 件，

增加幅度為 20.81%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 15 件，均價為 17.4 萬元/坪，較上季上漲，係因本季新建案買賣案占大部分；本區非都土地農業用地（含山坡地保育區）買賣實價案件計 59 件，均價為 2,723 元/坪，買賣案件多為特定農業區等重劃農地，因此較上季微幅上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲，土地成交價格較上季微幅下跌。

5. 東山區：本季因農保用途之山坡地農地買賣案件較多，對外提供查詢之買賣實價案件計 93 件，較上季增加 18 件，增加幅度為 24.00%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 4 件，均價為 5.1 萬元/坪，較上季下跌；特定農業區土地買賣實價案件計 16 件，均價為 3,116 元/坪，較上季上漲，係因本季買氣較上季熱絡。整體而言，本區本季土地及房地成交價格較上季微幅上漲。

6. 後壁區：本季因農業用地交易較熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 102 件，較上季增加 47 件，增加幅度為 63.72%。至於本季不動產交易價格部分，都市土地住宅區買賣實價案件計 4 件，房地均價為 3.4 萬元/坪；非都市土地農業用地買賣實價案件計 44 件，均價為 2,487 元/坪，較上季上漲，係因本季買賣實價案件多為特定農業區等重劃地段；建地買賣實價案件計 27 件，均價為 1.9 萬元/坪，較上季下跌，係因本季買賣實價案件多屬老舊社區。整體而言，本季不動產成交價格較上季微幅上漲。

7. 麻豆區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 148 件，較上季略減 27 件，減少幅度為 15.43%。究其原因並非成交案件量減少，而是上季埤頭排水協議價購案件量多，而本季埤頭排

水協議價購案件大幅減少所致。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 85 件，均價 6 萬元/坪，較上季下跌，其原因為本季住宅區成交案件以中古屋為主，而建商案場成交量較上季減少，故價格下跌；農業用地買賣實價案件計 42 件，均價 4,439 元/坪，較上季微幅下跌，主要係因本季成交之農地多為非臨路之裡地。整體而言，本季房地及土地成交價格均呈微幅下跌。

8. 下營區：本季因建案餘屋出清影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 64 件，較上季增加 20 件，增加幅度為 45.45%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地係建案餘屋出清，買賣實價案件計 32 件，均價 3.7 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 31 件，均價 4,229 元/坪，較上季微幅上漲，主要係因與麻豆區毗鄰之農地，農民為提高農作收益，亦相繼種植高經濟作物文旦，以致農地成交價格上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌，農業用地則較上季上漲。

9. 六甲區：本季房地產買氣較上季熱絡，其主要買賣多集中於交通便捷，離塵不離城之鄉道南 118 線路旁之土地，對外提供查詢之買賣實價案件計 53 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 12.77%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 31 件，均價 3.8 萬元/坪，較上季下跌，主要係因本季成交案例多以農業區內之零星建地為主，以致成交價格下跌；農業用地買賣實價案件計 20 件，均價 3,527 元/坪，較上季微幅上漲，係因買賣成交案例多為臨路及交通便捷之農地。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌，農業用地則較上季上漲。

10. 官田區：因本區內之烏山頭風景區風景優美，附近農地因觀光建設及自行車步道建置，生活機能提升，帶動本區交易量微幅上揚。本季對外提供查詢之買賣實價案件計 90 件，較上季增加 32 件，增加幅度為 55.17%。至於本季房地交易價格部份，生活機能已完備之住宅用地因多為自住型，少有投資，買賣實價案件計 37 件，均價 2.8 萬元/坪，較上季微幅下跌，主要係因本區多為生活機能已完備之住宅用地，且多為自住型，亦無新建案推出，以致成交價格微幅下跌；至於農業用地買賣實價案件計 49 件，均價 5,470 元/坪，較上季微幅上漲，主要係因本區內之烏山頭風景區風景優美，附近農地因觀光建設及自行車步道建置，帶動農地交易價格微幅上揚。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌，農業用地則較上季上漲。

11. 大內區：本區係為傳統農業之地區，大多數以務農為主，工商活動並不熱絡，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 36 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 9.09%。至於本季土地交易價格部分，住宅用地係因近年來無建商推案，大部分為當地居民自建自住，買賣實價案件僅 4 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季下跌；至於農業用地買賣實價案件計 32 件，均價 2,582 元/坪，較上季微幅上漲，係因本區有國道 3 號及臺 84 線，聯外交通便捷，並有遠近馳名走馬瀨休閒農場，及知名高爾夫球場，提供遊憩與休閒運動，帶動交易價格上揚。整體而言，本季住宅用地成交價格較上季下跌，農業用地則較上季上漲。

12. 佳里區：本季因新成屋完工交易及預定徵收土地協議價購案例之影響，對外提供查詢之買賣實價案件 167 件，較上季增加

10 件，增加幅度為 6.37%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 74 件，均價約 9.9 萬元/坪，較上季上漲，係因生活機能佳，深受建商青睞，逐步推升房價之影響;農業用地買賣實價案件計 38 件，均價 5,339 元/坪，與上季持平。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

13. 西港區：本季因農地交易持續熱絡影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 83 件，較上季增加 10 件，增加幅度為 13.70%。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 13 件，均價 5.5 萬元/坪，較上季下跌，實因交易案例多屬中古屋且分布區位不同之影響；農業用地買賣實價案件計 51 件，均價 5,169 元/坪，量價皆較上季微揚，係因與相毗鄰之安定區及安南區相較，農地價格相對較低，吸引區外投資客投注。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，買賣移轉登記案件有些許增加，對外提供查詢之買賣實價案件計 51 件，較上季增加 11 件，增加幅度為 27.50%。至於本季不動產交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 40 件，均價 2,342 元/坪，較上季微幅上揚，係因本季交易之案例位於主要幹道或次要道路兩旁，有些較接近都市土地區域，故影響成交價格些微上揚。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：本區因人口外流及地處濱海因素影響，不動產交易仍以非都市土地居多，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 16 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 23.00%。至於本季不動

產交易價格部分，農業土地買賣實價案件計 3 件，均價 990 元/坪，與上季相較呈微幅下跌，係因本季多數交易標的多屬養殖用地價格較低。整體而言，本季土地成交價格較上季微幅下跌。

16. 七股區：本季因農業用地買氣持續熱絡影響，對外提供查詢之買賣實價案件為計 43 件，較上季增加 16 件，增加幅度為 59.25%。至於本季土地交易價格部分，建築用地買賣實價案件計 8 件，均價 1.4 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本區無新成屋建案移轉登記所致；農業用地買賣實價案件計 34 件，均價 3,157 元/坪，較上季微幅上漲，係因交易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：本季因新建案件完工銷售之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 68 件，較上季增加 33 件，增加幅度為 94.28%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 36 件，均價 8.7 萬元/坪，較上季上漲，係因本季交易案例以新成屋居多，價格較佳；農業用地買賣實價案件計 19 件，交易量較集中於區域位置較佳的特定農業區，均價 3,163 元/坪，與上季差異不太。整體而言，本季房地成交價格較上季微漲，而土地成交價格仍屬持平。

18. 新化區：本季因增加徵收協議價購案件，使農業用地買賣案件增加，致本季對外提供查詢之買賣實價案件計 173 件，較上季增加 92 件，增加幅度為 113.58%。至於本季房地交易價格部分，買賣實價案件計 40 件，均價 8.3 萬元/坪，較上季上漲，主要係透天厝交易案件之申報數量較多所造成；農業用地買賣案件計 96 件，均價 1.0 萬元/坪，較上季呈

現持平。整體而言，本季除房地成交價格較上季透天住宅價格有上漲趨勢外，並無大幅度變動。

19. 善化區：因鄰近臺南科學園區，本季完工建案增加，新成屋買賣交易熱絡，致本季對外提供查詢之買賣實價案件計 377 件，較上季增加 170 件，幅度增加 82.13%。本季房地交易價格部分，房地買賣實價案件計 250 件，均價 10.7 萬元/坪，較上季上漲，原因係本季申報內容以新成屋房地為主；土地交易價格部分，農業用地均價 8,716 元/坪，較上季下跌，主要係因為交易案例中含多筆曾文溪排水治理工程之協議價購土地，影響農業用地整體交易價格。整體而言本季房地成交價格較上季上漲，農業用地則較上季下跌。

20. 新市區：因鄰近臺南科學園區，建案推出集中，且買賣交易熱絡，使本季對外提供查詢買賣實價案件計 247 件，較上季增加 159 件，增加幅度 180.68%。本季房地交易價格部分，房地買賣實價案件計 168 件，均價 10.6 萬元/坪，與上季比較呈現持平；農業用地土地買賣案件計 45 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季上漲，主要原因是受到新和社內區段徵收區即將完成影響，受民眾期待因素影響，促使都市計畫區內農業區交易件數增加且價格大幅上漲。整體而言，本季房地成交價格與上季相較呈現持平，農業用地則較上季上漲。

21. 安定區：鄰近安南區及臺南科學工業區，國道 8 號交通便利，附近農地交易熱絡，致本季對外提供查詢案件 187 件，較上季增加 111 件，幅度增加 146.05%。房地買賣案件為 43 件，均價 7.8 萬元/坪，較上季上漲，主要原因係本季以新成

屋成交申報數量較多，造成均價上揚。至於土地交易價格部分，住宅用地買賣案件為 21 件，均價 5.1 萬元/坪，較上季些微下跌，係因交易案件較集中鄉村區所致；農業用地買賣案件為 123 件，均價 1.5 萬元/坪，較上季上漲，主要因交易大多鄰近安南區、國道 8 號附近，受交通及民眾期待心理影響，買氣較為旺盛。整體而言，本季房地呈現上漲，土地部分住宅用地呈現微幅下跌，農地部分則為上漲。

22. 山上區：本區居民以務農為主，工商不發達，交易量與上季相較持平，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 22 件，較上季增加 2 件，幅度增加 10.00%。本季房地交易價格部分，均價 11.8 萬元/坪，上季則無此類成交案件。至於土地交易價格部分，農業用地土地均價 2,252 元/坪，較上季下跌，主因係交易實例集中郊外山坡地；工業區農牧用地土地均價 2.2 萬元/坪，較上季微幅上漲，但漲幅不大。整體而言，本季交易價格除農業用地因交易位置偏遠致價格下跌外，其餘與上季相較呈現持平。

23. 左鎮區：本區位處山區，受地形限制，較無開發誘因及市場需求，但買氣卻有較上季微幅增加之趨勢，本季對外提供查詢案件為 26 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 10.64%。房地買賣案件為 8 件，均價 4.6 萬元/坪，與上季相較呈現持平；農業用地買賣案件計 18 件，均價 2,134 元/坪，較上季相較亦屬持平。整體而言，本區本季買賣案例較上季量增，不動產成交價格持平。

24. 仁德區：因轄內後壁厝大型建案興建完成開始銷售之影響，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 565 件，較上季增加 156

件，增加幅度為 38.14%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 348 件，均價 11.1 萬元/坪，較上季略為上漲；住宅區土地買賣實價案件計 63 件，均價 7.9 萬元/坪，較上季明顯下跌，係因土地交易型態多為零星小型素地；農地之土地買賣實價案件計 37 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季明顯下跌，係因本季農地交易多屬郊區，與鄰近市區之農地有所差異。整體而言，房地及土地之成交價格均較上季明顯上漲。

25. 歸仁區：因轄區內無大型建案與協議價購案件之影響，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 322 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 3.21%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 93 件，均價 10.0 萬元/坪，較上季微幅下跌；住宅區土地買賣實價案件計 66 件，均價 8.8 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因本季土地交易多為高鐵特定區買賣之影響；農地土地買賣實價案件計 77 件，均價 1.4 萬元/坪，較上季大幅上漲，主因農地重劃區農地上漲所致。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲；房地成交價格較上季微幅下跌。

26. 關廟區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 111 件，較上季減少 95 件，減少幅度為 46.11%，係因上季協議價購案件較多所致。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件為 19 件，均價 4.7 萬元/坪，較上季微幅下跌；甲種、乙種、丙種建築用地土地買賣實價案件計 7 件，均價 2.2 萬元/坪，較上季微幅下跌；農地買賣實價案件計 57 件，均價 6,800 元/坪，較上季微幅上漲，係因本季農地交易量微幅上升，而中古屋成交量稍稍減少，故整體而

言，本季土地成交價格較上季微幅上升，房地成交價格微幅下跌。

27. 龍崎區：本區因位置偏僻之影響，不動產交易清淡，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 20 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 13.04%。至於本季土地交易價格部份，以農地買賣為主，農地買賣實價案件計 18 件，均價 1,167 元/坪，較上季微幅上漲，係因本區水土保持有成，及綠竹相關產業之推廣，帶動地價微幅上漲。整體而言，本季土地成交價格較上季微幅上漲。

28. 玉井區：本季因玉井市區交易量減少，對外提供查詢之買賣實價案件計 57 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 17.39 %。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 17 件，均價 6.0 萬元/坪，較上季小幅下跌，係因大多數買賣實例案例皆位於郊區之影響；農業用地買賣實價案件計 38 件，均價 4,978 元/坪，較上季微幅上漲，係受本季農業耕作需求增加等影響。整體而言，本季不動產成交價格漲跌互見，地價波動不大。

29. 楠西區：本季不動產交易因較上季清淡，對外提供查詢之買賣實價案件計 28 件，較上季減少 16 件，減少幅度為 36.36%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 10 件，均價 3.4 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因本季買賣案件數減少，致平均價格波動幅度較大；農業用地買賣實價案件計 18 件，均價 2,440 元/坪，因部分農地係由外地民眾來本區置產，交易價格略高於一般行情。整體而言，本季不動產成交價格較上季略微上漲。

30. 南化區：因本區經濟活動以農業為主，成交案例不多，對外提供

查詢之買賣實價案件計 21 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 8.70%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 4 件，均價 3.3 萬元/坪，較上季上漲，係因買賣案件數較少，致平均價格波動幅度較大；農業用地買賣實價案件計 17 件，均價 3,326 元/坪，較上季上漲，係因多筆土地交易為臨街地買賣，拉高農地交易均價。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

31. 永康區：本季因國防部湯山新村眷村改建房屋交屋影響，本季交易量熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 1551 件，較上季增加 645 件，增加幅度為 71.19%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1,169 件，均價 11.2 萬元/坪，住宅區土地買賣實價案件 197 件，均價 11.7 萬元/坪，與上季均價相較差異不大；農業區土地買賣實價計 37 件，均價 2.7 萬元/坪，較上季下跌，係因上季農業區土地成交案例所在區位較佳，致價格較高所影響。整體而言，本季房地及土地成交易價格較上季微幅上漲。

32. 安南區：本季因受重劃區內建案陸續完工及銷售熱絡帶動買賣成交量提升之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,084 件，較上季增加 252 件，增加幅度為 30.28%。至於本季房地交易價格部分，住宅區土地買賣案件計 154 件，均價 6.8 萬元/坪；住宅區房地買賣案件計 713 件，均價 12.7 萬元/坪，與上季相較皆為持平，受到和順寮農場區段徵收區及北安路以東之自辦重劃區陸續完成影響，仍維持上季熱銷之買氣行情；工業區土地買賣案件計 14 件，均價 4.0 萬元/坪，與上季相較持平，其中仍屬位處和順工業區及臺南科技工業區之交易量較多。農業區土地買賣案件計

88 件，均價 1.7 萬元/坪，較上季微幅上漲，係受安南醫院及台江大道開闢完成雙重效應帶動交易買氣影響。整體而言，本季房地成交價格持平。

33. 安平區：本季因多棟大廈陸續動工興建，帶動市場交易頻繁影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 511 件，較上季增加 126 件，增加幅度為 32.72% 。本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 72 件，均價 19.2 萬元/坪，較上季顯著上漲;商業區土地買賣實價案件計 16 件,均價 21.9 萬元/坪，較上季上漲；至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 311 件，均價 10.8 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 112 件，均價 11.1 萬元/坪，較上季微幅上漲；住宅區部分係因多家建商陸續購地造成土地交易價格攀高，商業區部分則因商 61 重劃完成後，環境優美、容積率提高，造成土地成交價格上漲。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大幅上漲。

34. 中西區：本季因高價位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 459 件，較上季增加 93 件，增加幅度為 25.41% 。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 191 件，均價 13.7 萬元/坪，較上季微幅上漲，土地買賣實價案件計 43 件，均價 23.0 萬元/坪，較上季上漲;住宅區土地買賣實價案件計 39 件,均價 24.7 萬元/坪，較上季顯著上漲，房地買賣實價案件計 186 件，均價 15.0 萬元/坪，較上季上漲，係因本季菁華地段及區位優異之案件成交量較多影響。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲，而土地成交價格顯著上漲。

35. 北區：本季因小坪數、低總價型態產品買氣增溫影響，對外提供查詢之買賣實例案件計 648 件，較上季增加 208 件，增加幅度為 47.27%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 479 件，均價 12.7 萬元/坪，與上季相較微幅上漲，土地買賣實價案件計 80 件，均價 14.4 萬元/坪，較上季明顯下跌；商業區房地買賣實價案件計 85 件，均價 11.8 萬元/坪，與上季相較微幅上漲，土地買賣實價案件計 4 件，均價 14.8 萬元/坪，較上季顯著下跌。主要係買賣實價案件區位分布差異性影響。整體而言，本季房地成交價格與上季相較微幅上漲，土地成交價格較上季明顯下跌。

36. 東區：本季因重劃區等重大建設開發預期心理及投資誘因，致對外提供查詢之買賣實價案件計 761 件，較上季增加 96 件，增加幅度為 14.43%。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 36 件，均價 18.9 萬元/坪，房地買賣實價案件計 574 件，均價 13.2 萬元/坪，較上季上漲；商業區土地買賣實價案件計 6 件，均價 30.3 萬元/坪，房地買賣實價案件計 40 件，均價 12.8 萬元/坪，較上季下跌，係因土地交易多為商業區裡地，房地交易多為住宅大樓等類型之買賣影響。整體而言，本季房地及土地成交價格漲跌互見。

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 399 件，較上季增加 69 件，增加幅度為 20.91%。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 71 件，均價 14.4 萬元/坪，房地買賣實價案件計 275 件，均價 11 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區土地

買賣實價案件計 2 件，均價 17.6 萬元/坪，房地買賣實價案件計 2 件，均價 12.7 萬元/坪，較上季上漲。本季住宅區及商業區土地買賣部分皆位於水交社重劃區，因受區內新建案熱銷及周圍生活機能完善影響，致需求量增加，帶動價格上漲。整體而言，本季房地及土地成交價格較上季微幅上漲。

六、宜蘭縣 102 年第 2 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 2,327 件，較上季增加 485 件，增加幅度為 26.33%。至於本季土地、房地價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 871 件，建坪均價約 13.9 萬元/坪，土地買賣實價案件計 116 件，地坪均價約 11.2 萬元/坪，較上季微漲；商業區房地買賣實價案件計 91 件，建坪均價 18.0 萬元/坪，土地買賣實價案件計 22 件，地坪均價約 27.4 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 12 件，建坪均價約 11.9 萬元/坪，土地買賣實價案件計 21 件，地坪均價約 8.7 萬元/坪，較上季小漲；非都市地區買賣實價案件計 955 件，其中農地地坪均價 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 9.3 萬元/坪，建築用地之土地案件，地坪均價約 3.8 萬元/坪，較上季小漲。整體而言，本季土地、房地成交價格較上季上漲。

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 552 件，較上季增加 157 件，增加幅度為 39.75%。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 329 件，建坪均價約 14.1 萬元/坪，土地買賣實價案件計 48 件，地坪均價約 15.2 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 31 件，建坪均價約 14.9 萬元/坪，土地買賣實價案件計 7 件，地坪均價約 27.7 萬元/坪，較上季微幅上漲；工業區房地買賣實價案件計 1 件，建坪成交價約 8 萬元/坪，土地買賣實價案件計 4 件，地坪均價約 7.5 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 9 件，地坪均價約 2 萬元/坪，建築用地之房地案件 25 件，建坪均價約 11.4 萬元/坪，建築用地之土地案件 8 件，地坪均價約 4.9 萬元/坪。整體而言，本季土地、房地成交價格較上季微幅上漲。

2. 頭城鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 79 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 5.33%。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 13.8 萬元/坪，土地買賣實價案件計 9 件，地坪均價約 6.8 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 1 件，建坪成交價約 13.6 萬元/坪，土地買賣實價案件計 7 件，地坪均價約 26.1 萬元/坪；工業區土地買賣實價案件計 1 件，地坪成交價約 1.7 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 30 件，其中農地案件 6 件，地坪均價約 5,797 元/坪；建築用地之房地案件 13 件，建坪均價約 7.8 萬元/坪，建築用地之土地案件 3 件，地坪均價約 4.5 萬元/坪。整體而言，本季土地、房地成交價格較上季微幅上漲。

3. 礁溪鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 326 件，較上季增加 80 件，增加幅度為 32.52%。至於本季土地、房地交易價

格部分，住宅區房地買賣實價案件計 138 件，建坪均價約 17.5 萬元/坪，土地買賣實價案件計 11 件，地坪均價約 15.8 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 10 件，建坪均價約 29.9 萬元/坪，較上季微幅上漲；非都市地區買賣實價案件計 114 件，其中農地案件 64 件，地坪均價約 1.3 萬元/坪，建築用地之房地案件 21 件，建坪均價約 8.4 萬元/坪，建築用地之土地案件 20 件，地坪均價約 4.5 萬元/坪。整體而言，本季土地、房地成交價格較上季微幅上漲。

4. 員山鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 130 件，較上季減少 11 件，減少幅度約 7.80%。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 17 件，建坪均價約 9.2 萬元/坪，土地買賣實價案件計 3 件，地坪均價約 6.2 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 125 件，其中農地案件 58 件，地坪均價約 1.4 萬元/坪，建築用地之房地案件 21 件，建坪均價約 10.7 萬/坪，建築用地之土地案件 10 件，地坪均價約 5.2 萬元/坪。整體而言，本季土地、房地成交價格持平。

5. 壯圍鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 142 件，較上季增加 68 件，增加幅度為 91.89%。至於本季土地、房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 33 件，建坪均價約 13.5 萬元/坪，土地買賣實價案件計 1 件，地坪成交價約 14.1 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 89 件，其中農地案件 41 件，地坪均價約 8,928 元/坪，建築用地之房地案件計 26 件，建坪均價約 7.7 萬元/坪，建築用地之土地案件計 10 件，地坪均價約 3.1 萬元/坪。整體而言，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 312 件，較上季增加 49 件，增加幅度為 18.63%。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 180 件，建坪均價約 14.2 萬元/坪，土地買賣實價案件計 9 件，地坪均價約 19.6 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 37 件，建坪均價約 23.8 萬元/坪，土地買賣實價案件計 5 件，地坪均價約 32.4 萬元/坪；工業區土地買賣實價案件計 6 件，地坪均價約 17 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 58 件，其中農地案件 6 件，地坪均價約 2.1 萬元/坪；建築用地之房地案件 47 件，建坪均價約 12.5 萬元/坪；建築用地之土地案件 5 件，地坪均價約 7 萬元/坪。整體而言，本季商業區、工業區之土地及房地成交價格較上季微幅上漲，其餘則呈現持平走勢。

7.五結鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 253 件，較上季增加 54 件，增加幅度為 27.14%。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 57 件，建坪均價約 12 萬元/坪，土地買賣實價案件計 11 件，地坪均價約 7.9 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 2 件，建坪均價約 10 萬元/坪；工業區房地買賣實價案件計 4 件，建坪均價約 15.1 萬元/坪，土地買賣實價案件計 5 件，地坪均價約 7.3 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 25 件，地坪均價約 1.8 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 139 件，其中農地案件 41 件，地坪均價約 1.1 萬元/坪，建築用地之房地案件 72 件，建坪均價約 8.8 萬元/坪，建築用地之土地案件 26 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呈小幅上漲態勢。

8.冬山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 244 件，較上季減少 15 件，減少幅度為 5.79%。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 49 件，建坪均價約 17.2 萬元/坪，土地買賣實價案件計 7 件，地坪均價約 8.3 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 1 件，建坪成交價約 11 萬元/坪，土地買賣實價案件計 2 件，地坪均價約 7.2 萬元/坪；工業區房地買賣實價案件計 3 件，建坪均價約 8.5 萬元/坪，土地買賣實價案件計 1 件，地坪成交價約 4.7 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 12 件，地坪均價約 1.8 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 143 件，其中農地案件 75 件，地坪均價約 8,300 元/坪，建築用地之房地案件 55 件，建坪均價約 8.3 萬元/坪，建築用地之土地案件 13 件，地坪均價約 4.6 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，其餘地區價格持平。

9.蘇澳鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 94 件，較上季增加 27 件，增加幅度為 40.30%。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 50 件，建坪均價約 8.5 萬元/坪，土地買賣實價案件計 11 件，地坪均價約 5.9 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 9 件，建坪均價約 7.8 萬元/坪，土地買賣實價案件計 1 件，地坪成交價約 10.8 萬元/坪；工業區房地買賣實價案件計 1 件，建坪成交價約 13.2 萬元/坪，土地買賣實價案件計 4 件，地坪均價約 3.5 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 2 件，地坪均價約 2.4 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 16 件，其中農

地案件 1 件，地坪成交價約 6,500 元/坪，建築用地之房地案件 8 件，建坪均價約 7.3 萬元/坪，建築用地之土地案件 7 件，地坪均價約 3.5 萬元/坪。整體而言，本季土地、房地成交價格較上季微幅上漲。

10. 三星鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 163 件，較上季增加 61 件，增加幅度為 59.80%。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，建坪均價約 10.3 萬元/坪，土地買賣實價案件計 4 件，地坪均價約 4.6 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 146 件，其中農地案件 114 件，地坪成交價約 8,300 元/坪，建築用地之房地案件 19 件，建坪均價約 7.9 萬元/坪，建築用地之土地案件 13 件，地坪均價約 4.6 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 12 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 71.43%。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 1 件，建坪成交價約 1.6 萬元/坪，土地買賣實價案件計 2 件，地坪均價約 6,600 元/坪；非都市地區買賣實價案件計 9 件，其中農地案件 7 件，地坪均價約 189 元/坪，建築用地之土地案件 2 件，地坪均價約 7,100 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 20 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 42.86%。至於本季土地、房地交易價格部分，因本鄉均屬都市計畫外之土地，其中農地案件 17 件，地坪均價約 399 元/坪；建築用地之土地案件 2 件，地坪均價約 5,100 元/坪。整體而言，本季土地成交價格

較上季微幅上漲。

七、桃園縣 102 年第 2 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 16,271 件，較上季增加 2,363 件，增加幅度為 16.99%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 7,963 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 717 件，均價約 17.4 萬元/坪；較上季下跌；工業區房地買賣實價案件計 217 件，均價約 10.8 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 1,005 件，均價約 3.5 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，本季住宅區及工業區房地價格較上季呈現上漲情形；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 2,580 件，較上季增加 82 件，增加幅度為 3.28%。至於房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1,977 件，均價約 17.7 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 268 件，多集中於中正藝文特區周邊，均價約 31.4 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 35 件，均價約 14.1 萬元/坪，較上季下跌，主要係因本季交易多屬屋齡老舊建物且交易量減少所致。車位交易部分實例計 71 件，均價約 91 萬元/個；住宅區土地買賣實例案件計 36 件，均價約 33.2 萬元/

坪，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

2. 大溪鎮：本季不動產市場交易持續熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計有 472 件，較上季增加 100 件，增加幅度為 26.88%。至於房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 117 件，均價約 11.7 萬元/坪，較上季上漲。本鎮的特色兼具人文、觀光、休閒生活圈，惟交易熱絡範圍仍以埔頂重劃區為主，主要係因該重劃區生活機能相對完善、地理位置及交通條件良好所致。整體而言，本鎮本季房地成交價格較上季上漲。

3. 中壢市：本市因位居鐵公路匯聚之交通樞紐，生活機能完善，本季對外提供查詢之買賣實價案件為 3,278 件，較上季增加 64 件，增加幅度為 1.99%。房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 2,193 件，均價約 16 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 255 件，均價約 19.4 萬元/坪，由於本區多以租賃營業為主，交易量少，故較上季下跌；工業區房地買賣實價案件計 32 件，均價約 13.7 萬元/坪，較上季上漲，主要係因本季買賣交易區位與上季不同所致；農業區房地買賣實價案件計 205 件，均價約 8.8 萬元/坪，較上季上漲，主係因本季成交案例多位於機場捷運 A20 站及 A21 站一帶農業區所致。另外在非都市土地部分，農牧用地買賣實例案件為 110 件，均價約 2.7 萬元/坪；可建築用地買賣實價案件為 114 件，均價 12.5 萬元/坪。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

4. 楊梅市：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 1,011 件，較上季減少 103 件，減少幅度為 9.25%。至於本季房地交易價格部

分住宅區房地買賣實價案件計 569 件，均價約 14.5 萬元/坪，較上季上漲，交易類型以透天住宅為主；商業區土地買賣實價案件計 13 件，均價約 16 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件計 35 件，均價約 8.9 萬元/坪，較上季上漲；整體而言，本市本季因受五楊高架道路通車及楊梅市交通便利等因素影響，致本季不動產成交價格較上季上漲。

5. 蘆竹鄉：本鄉本季房地交易，因受航空城開發案、機場捷運藍、綠線等重大建設因素影響下，致持續增加民眾至本鄉置產意願，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,652 件，較上季增加 378 件，增加幅度為 29.67%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 212 件，均價約 24.3 萬元/坪，較上季上漲，商業區房地買賣實價案件計 39 件，均價約 17.6 萬元/坪，較上季下跌，農業用地土地買賣實價案件計 157 件，均價約 9.4 萬元/坪，較上季上漲。工業區房地買賣實價案件計 73 件，均價約 19.2 萬元/坪。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

6. 大園鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,086 件，較上季減少 187 件，減少幅度為 14.69%，分析其主要原因係為航空城整體開發地區之土地所有權人惜售所致。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，均價約 17.1 萬元/坪，與上季持平，商業區房地買賣實價案件計 3 件，均價約 11.6 萬元/坪，與上季持平，農業用地土地買賣實價案件計 217 件，均價約 7.5 萬元/坪，較上季上漲，主要係因受航空城開發案及機場捷運藍、綠線等重大建設等影響。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

7.龜山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,231 件，較上季增加 491 件，增加幅度為 66.35%。至於房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 750 件，均價約 16.4 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 70 件，多集中於長庚商圈附近，均價約 26.5 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 13 件，均價約 11.3 萬元/坪，較上季下跌，分析其主要原因係為本季實價案件交易區位與上季不同及實價案件樣本數稀少所致。整體而言，本季房地成交價格上季上漲。

8.八德市：本季因受到重大公共建設持續推動之影響，對外提供查詢之買賣不動產買賣實價案件計 970 件，較上季增加 180 件，增加幅度為 22.78%。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 536 件，均價約 13.6 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 31 件，均價約 14.9 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地買賣實價案件計 13 件，均價約 12.1 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 66 件，均價約 3.1 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。

9.龍潭鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計有 824 件，較上季增加 207 件，增加幅度為 33.55%，住宅區房地買賣價案件計 100 件，均價約 12.2 萬元/坪，較上季上漲，分析其價格上漲原因，主要係受聯絡中豐路及福龍路的 594 巷道（位於中豐路）道路拓寬工程興建計畫，增加民眾購屋意願所致。整體而言，本鄉主要以發展觀光休閒農業為主，除農地買賣雖因興建農舍致需求增加，惟其買賣價格仍呈現持平情形外，其餘本鄉本季土地/房地成交價格均較上季上

漲。

10. 平鎮市：本季因受台鐵捷運高架化建設案及台北商專設分校影響下，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,954 件，較上季增加 911 件，增加幅度為 87.34%，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 1,320 件，均價約 14.4 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 33 件，均價約 14.7 萬元/坪，較上季下跌；工業區房地買賣實價案件 8 件，均價約 7.2 萬元/坪，較上季下跌；農業區買賣實價案件計 97 件，均價約 4.9 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季不動產交易價格除商業區及工業區受買賣實例案件樣本稀少及案件區位不同致均價下跌外，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 584 件，較上季增加 71 件，增加幅度為 13.84%。至於本季房地交易價格部分住宅區房地買賣實價案件計 68 件，均價約 13.5 萬元/坪，較上季上漲；商業區土地買賣實價案件計 1 件，交易價格 15 萬元/坪；工業區土地買賣實價案件計 2 件，均價約 6 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。

12. 觀音鄉：本季因受農地交易熱絡的影響，對外提供查詢之買賣實價案件共計 598 件，較上季增加 165 件，增加幅度為 38.11%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 69 件，均價約 9.7 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 4 件，均價約 8.5 萬元/坪，較上季下跌，分析其主要原因，係受買賣實例案件樣本稀少及案件區位不同致；工業區房地買賣實價案件計 6 件，均價

約 4.9 萬元/坪，與上季持平；農業區房地買賣實價案件計 6 件，均價約 3.6 萬元/坪，較上季上漲。另在非都市土地農牧用地及可建築用地部分，農牧用地之買賣實價案件為 241 件，均價約 1.6 萬元/坪，可建築用地之買賣實價案件為 211 件，均價約 5.2 萬元/坪。本鄉本季房地成交熱絡地區多集中於草漯市地重劃區一帶住宅區，其餘商業區及工業區成交數量相對稀少，整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

13. 復興鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計有 31 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 14.81%。農牧用地案件計 22 件，均價約 2,100 元/坪，與上季持平。本鄉因地形地勢影響，平坦完整之宗地不多，加上法律管制、土地利用效能之發揮受到天然及人為等管控阻礙，成交量稀少。整體而言，本鄉本季成交價格與上季持平。

八、新竹縣 102 年第 2 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4280件，較上季增加246件，增加幅度為6.10%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣均價為21.5萬元/坪，較上季上漲；房地買賣均價為16.5萬元/坪，與上季比較微幅下跌；商業區土地買賣均價為19萬元/坪，較上季上漲；房地買賣均價為21.7萬元/坪，與上季比較微幅下跌。整體而言，本季土地交易成交價格均較上季上漲，房地交易成交價格較上季微幅下跌，分析原因竹北市因周邊設有高鐵站、火車站及交流道等交通四通發達，竹東鎮受竹中車站聯接高鐵與台鐵及輕軌列車，提升生活機能及交通便利性，土地成交均價呈現上揚趨勢；房地則因推案多供給

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，新竹縣本季整體交易與上季相較呈現量增價升趨勢，茲簡述本縣各鄉鎮市地價變動情形如下：

1. 關西鎮：本季關西鎮因縣道 118 線外環道之都市計畫內沿線已完成都市計畫變更及逕為分割，成交量略升，對外提供查詢之買賣實價案件共計 166 件，較上季增加 16 件，增加幅度為 10.67%。全鎮交易案件偏多於都市計畫外之農牧用地。都市計畫區內商業活動多集中於正義路、明德路及中山路附近，其市區開發情形已趨飽和，用途多屬自住兼做零售店面使用，賣出意願不高，故較少買賣成交案例。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 56%。都市計畫內農業區土地買賣實價案件計 9 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；住宅區土地買賣實價案計 41 件，均價約 13.8 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 173 件（含都外案件），較上季買賣登錄實價案件量 147 件增加 26 件(上季誤繕 320 件應 320 筆地號)，增加幅度為 17.69%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 26 件，均價為 11 萬元／坪，較上季微幅上漲；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，成交價為 19 萬元／坪，較上季微幅上漲；因本鎮之產業結構以農業為主，農業土地（含非都）買賣實價案件計 114 件，

均價 1 萬元/坪。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

3. 竹北市:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,970 件，上季買賣案件數量為 1,799 件，較上季增加 171 件，增加幅度為 9.51 %。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1,122 件，均價 18 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 395 件，均價 27 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件計 7 件，均價為 11 萬/坪，較上季上漲。分析商業區房地與工業區土地價格上漲原因，主要係因區域內其稀少性及未來發展性增加之影響，另住宅區下跌之原因主要係因實價登錄透明化造成價格相互競爭所致。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季微幅下跌，呈「量增價跌」走勢。

4. 竹東鎮：本季對外提供查詢之買賣實價件數共計 469 件，較上季增加 50 件，增加幅度為 11.93 %。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 108 件，土地均價 11.9 萬元/坪，較上季微幅下跌；透天房地均價 10.6 萬元/坪，較上季微幅下跌；公寓房地均價 9.7 萬元/坪，較上季上漲。分析本季成交量增加的原因，主要係因竹中車站聯接高鐵與台鐵，提升生活機能及交通便利性，造成頭重、二重、三重地區移轉件數稍顯增加；其他如竹中、富貴、放翁段因近新竹關埔經貿園區，區位環境趨近新竹市及下員段，又受公道五與輕軌的交通影響，深受園區上班族喜愛；竹東鎮內土地，受限於腹地規模，近期並無大型開發案，僅自辦市地重劃區交易較為活絡，如杞林、大林、北興段，其餘中古屋成交量變化不大；商業區土地買賣實

價案件共 9 件，房地均價 18.6 萬元/坪，上漲幅度 5.2%。經統計，本季土地與透天房地成交價格較上季微幅下跌，公寓房地成交價格較上季微幅上漲。

5. 橫山鄉：本地因工業發展不盛，就業人口外移影響，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 73 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 4.29%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 3 件，均價 6.6 萬元/坪；住宅區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 5.4 萬元/坪，較上季上漲；成交案例主要集中於永昌街附近及其社區，臨近學校且規劃良善，與台 3 線對外連繫方便，是造成上漲主因；農業用地買賣實價案件計 57 件，均價 1.3 萬元/坪，亦較上季呈上漲趨勢，主要原因係休閒農業發展，帶動附近森林木屋地買賣風潮，整體而言，本季成交價格較上季微幅上漲。

6. 芎林鄉:本季因竹林大橋改善工程、芎林都市計畫區段徵收及預期臺灣知識經濟旗艦園區開發之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 123 件，較上季增加 22 件，增加幅度為 21.78%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 47 件，均價 11.8 萬元/坪，較上季微幅下跌；農地買賣案件 62 件，扣除臺灣知識經濟旗艦園區範圍，均價 1 萬元/坪，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，本季土地/房地成交價格與上季比較呈現持平格局。

7. 寶山鄉:本季因新建案之影響,對外提供查詢之買賣實價案件計 120 件，較上季增加 17 件，增加幅度為 16.5%。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 39

件，均價 12.5 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 40 件，均價 2,750 元/坪，較上季下跌。因成交案件零星分散，隨地形方整與否、交通便利性互有漲跌，會影響房地交價格。整體而言，本季房地成交價格與上季相較微幅下跌。

8. 北埔鄉:本季因沒有大型開發案，缺乏投資誘因影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 35 件，較上季減少 16 件，減少幅度為 31.37%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 3 件，均價 9.3 萬元/坪；住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價 13.4 萬元/坪，較上季上漲；上漲原因主要係成交案例臨近慈天宮觀光區，住商兩用皆相宜，行情亦能維持；農業用地買賣實價案件計 26 件，均價 3,590 元/坪，亦較上季呈上漲趨勢，上漲原因係農地買賣意在於農舍興建，且價格較市區便宜，因此吸引不少買氣。整體而言，本季住宅區、農業用地較上季皆呈現價揚量減趨勢。

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計 51 件，較上季 35 件增加 16 件，增加幅度為 45.71%。至於本季土地交易價格部分，因本季申報之 51 件買賣實價案件，僅 1 件為含建物之親友間買賣，其餘 50 件均為土地買賣，惟其個案情況不同，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，零星建地，每坪土地平均約 3~6 萬元，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平穩趨勢。

10. 尖石鄉:本季為水蜜桃季帶來溫泉區觀光旅遊潮，交易實例較上季增多，整體地價稍漲，本季對外提供查詢之買賣實價案件共 31 件，與上季 20 件相較增加 55%，本季交易，均價 426 元/坪，整體交易量增多，部分為早期買賣今才過戶或地上承租戶之買賣及近親之買賣，其交易價呈現偏低；部份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，就整體而言其交易價呈現稍漲。

11. 五峰鄉: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，本季對外提供查詢之買賣實價案件共 7 件，與上季 8 件相較減少 1 件，減少幅度為 12.5%，本季交易均價為 113 元/坪，較上季微漲。本季交易價格較低者，少部分為親人間買賣，或先前訂契約未移轉，現今移轉，或購買標的土質較劣；交易價呈現偏高者，為購買標的地平、景佳，整體而言本季交易價呈現微漲。

12. 湖口鄉：本季對外提供查詢買賣案件共 420 件，上季 383 件〈總買賣案件數共 451 件，其中 68 件未揭露〉，與本季相較成長 9.66%；案件量已有顯著增加，初步判斷主因奢侈稅已滿 2 年，買賣已無需加課奢侈稅之影響，至是否景氣已復甦，尚待觀察。本轄都計內土地僅王爺壟區段徵收 1 案，經過近幾年發展，該區買氣已有明顯增溫，價格亦呈上漲趨勢，其餘地區雖價與量均有增加，惟仍屬王爺壟區段徵收區較具爆發力。至於本季交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 187 件，均價 8.6 萬元/坪，較上季下跌；商業區土地買賣實價案件計 10 件，均價 18.2 萬元/坪，較上季上漲；工業區土地買賣實價案件計 164 件，均價 7.1 萬元/坪，較上季下跌，農業區土地買賣實價案件計

59 件，均價 1 萬元/坪。整體而言，其價量均有顯著增加。

13. 新豐鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 596 件，較上季增加 128 件，增加幅度為 27.35%。因原物料價格上漲，影響房屋建造成本提升，造成房屋投資意願不高，致使房地買賣成交量降低，轉而投資土地，或待原物料價格下降時再新建，所以土地成交量上升。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 180 件，均價 12 萬元/坪，成交量較上季微幅減少，成交價較上季微幅上升；商業區土地買賣實價案件計 9 件，均價 15 萬元/坪，成交量較上季微幅減少，成交價較上季微幅減少；農業用地買賣實價案件計 407 件，均價 5,000 元/坪，成交量較上季微幅上升，成交價較上季微幅上升，本季雖因奢侈稅的實施、物價上漲之影響，造成投資者觀望態度，房地買賣雖減少但土地成交量卻增加。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季微幅上升。

九、苗栗縣 102 年第 2 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 3062 件，因 329 行情房地產較為活躍，且竹科竹南基地周邊地區配地完成，帶動竹南周邊建案交易量增加，較上季增加 845 件，增加幅度較上季增加 38.11%。至於本季房地價格部分，，住宅區土地 468 件均價 8.3 萬元/坪，較上季下跌 28%，住宅區房地買賣實價案件共 653 件，均價 9.98 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區買賣實價案件計 32 件，其均價 10.38 萬元/坪；農業用地買賣實價案件計 641 件，均價 0.79 萬元/坪，較上季上漲

21%，工業用地買賣實價案件計 19 件，均價 6.3 萬元/坪。

1. 苗栗市：本季因實價登錄上線交易價格透明化等影響，房地成交價格整體言較上季微幅上漲。本季對外提供查詢之買賣實價案件計 276 件，成交量增加，較上季增加 67 件，增加幅度為 32.06%。本季土地/房地交易價格部分(剔除特殊交易)，住宅區買賣實價案件共 156 件，其中土地 31 件均價 10.03 萬元/坪，房地 125 件均價 11.22 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區買賣實價案件計 21 件，房地均價 11.18 萬元/坪，較上季微幅上漲；農業用地買賣實價案件計 25 件，均價 1.87 萬元/坪，較上季下跌。

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 141 件，較上季增加 28 件，增加幅度為 24.78%。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 10 件，土地均價 9 萬元/坪，房地買賣實價案件計 15 件，房地均價 9.7 萬元/坪；農業用地買賣實價案件計 55 件，均價 0.51 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，本季土地/房地成交價格仍較上季上漲。

3. 頭屋鄉：本季因受頭屋交流道確定近期即將通車的影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 63 件，較上季增加 20 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 17 件，其中土地買賣實價案件計 16 件，均價 5.91 萬元/坪，房地買賣實價案件計 1 件，均

價 8.63 元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 1 件，均價 7.65 萬元/坪；工業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 3 萬元/坪；農業用地土地買賣實價案件計 20 件，均價 0.43 萬元/坪，較上季上漲。

4.竹南鎮：本季因區段徵收竹科竹南基地周邊地區配地完成交易量暴增及竹南火車站前後站貫通效益持續發酵，帶動週邊建案推出即熱銷一空，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 728 件，較上季增加 382 件，增加幅度為 110.40%。至於土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 141 件，均價 13.16 萬元/坪（多數為竹科區段徵收範圍內土地），較上季微幅上漲；住宅區房地買賣實價案件計 130 件，均價 12.75 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 26.09 萬元/坪（竹科區段徵收範圍內土地）；工業區土地買賣實價案件計 7 件，均價 7.34 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 34 件，均價 1.64 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。

5.造橋鄉：本季因山坡地開發熱潮持續與投資保值影響，農地交易頻繁，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 59 件，較上季件少 1 件，減少幅度為 1.66%。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 20 件，均價 0.39 萬元/坪，因本季農業用地成交以中價位農地佔大宗，故較上季上漲；都外房地買賣實價案件計 11 件，均價 7.66 萬元/坪，

較上季微跌(本季成交物件以中古屋佔多數)。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季微幅上漲。

6.後龍鎮：本季因後龍高鐵特定區苗栗站將設站影響，週邊成交案件佔全部比例之大宗，本鎮對外提供查詢之買賣實價案件計161件，較上 季增加1件，增加幅度為0.01%。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8件，均價10.52萬元/坪，較上季上漲(因件數較少均價變動幅度較大)；住宅區土地買賣實價案件計48件，均價 11.08萬 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40件，均價1.14萬元/坪，其中高鐵特定區內及週邊農地佔大宗，該區屬本鎮中高價位農地，故本季農地均價較上季上漲。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

7.頭份鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計732件，因年前買賣之建案陸續移轉登記完成，較上季增加252件，增加幅度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15.7萬元/坪,住宅區房地買賣實價案件計346件，其交易價格部分之均價為均價13萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區土地買賣實價案件計5件，均價25萬元/坪，受買賣件數以及成交區域不同之影響，相較上季微幅調降；工業區土地買賣實價案件計4件，均價5.3萬元/坪，本鎮上季無工業區之土地買賣案件；農業用地買賣實價案件計19件，均價1.5萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季因受購物中心與飯店之陸續動工之影響，進而帶動二手市場之買氣，土地及房地成交件數增加且價格較上季有微幅上漲。

8. 三灣鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 85 件，較上季增加 41 件，增加幅度 93.61%。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 4.2 萬元/坪，係因受買賣件數稀少及成交區域不同之影響，交易價格較上季低；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 56 件，均價 0.53 萬元/坪，較上季微幅下跌。整體而言，本季土地/房地價格與上季土地/房地價格微幅下跌。

9. 南庄鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 59 件，較上季減少 17 件，減少幅度 22%。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 萬元/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 48 件，均價 0.46 萬元/坪，與上季比較有相當跌幅，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/房地價格微幅下跌。

10. 銅鑼鄉：本鄉本季交易案件仍多集中於都市外農地，都內土地買賣需求不明顯，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 76 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 4%。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 2 件，均價 2.02 萬元/坪，住宅區房地買賣實價案件計 6 件，均價 8.66 萬元/坪，較上季微幅下跌；都外農業用地買賣實價案件計 42 件，均價 0.38 元/坪，較上季微幅下跌。整體而言，本季土地/房地價格較上季微幅下跌。

11. 三義鄉：本鄉本季交易仍多集中於都市計畫外土地，山坡地開發為二分半農地與一般農地價格差距甚鉅，而都市計畫區內交易案件仍為稀少，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 91

件，較上季增加 21 件，增加幅度為 30%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 3 件，均價 7.11 元/坪，住宅區房地買賣實價案件計 4 件，均價 8.72 萬元/坪，較上季微幅上漲；農業用地買賣實價案件計 38 件，均價 0.69 萬元/坪，較上季呈現上漲態勢。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微幅上漲趨勢。

12. 西湖鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 25 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 29%，顯見本期交易清淡，皆為農地移轉案件。至於本季土地交易價格部分，均價 0.7 萬元/坪，較上期上漲 55%，惟本期交易案件不多，且有 9 件集中交易在高埔社區旁優良農地單價偏高，難以判定漲跌。

13. 通霄鎮：本季並無特別區動土地交易要素，爰對外提供查詢之買賣實價案件計 104 件較上季略少 1 件，減少幅度為 0.95%。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 4.4 萬元/坪，較上季小幅下跌、房地買賣實價案件計 6 件，均價 8.8 萬元/坪，較上季小幅上漲；農業用地買賣實價案件計 56 件，均價 0.43 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：本季因資金流在 329 後相對活躍，爰對外提供查詢之買賣實價案件計 235 件較上季增加 97 件，增加幅度為 70.28%。至於本季土地及房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 24 件，均價 8.1 萬元/坪，較上季小幅下跌、房地買賣實價案件計 10 件，均價 10.7 萬元/坪，較上季呈持平狀態；農業用地買賣實價案件計 114 件，均價 0.96 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持平狀態。

15. 大湖鄉：大湖鄉本季有 93 件實價登錄案件，扣除親等贈與及債務關係等特殊交易案件，實際公布 71 件之交易案件，較上季減少 44 件，減少幅度為 38%，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 61 件，均價 0.04 元/坪，與上季價格上漲；都內住宅區土地買賣案件計 4 件，均價 2.28 萬元/坪，與上季價格(2.45 萬元/坪)下跌 7%；都內住宅區房地買賣案件計 3 件，均價 5.47 萬元/坪，與上季價格(7.09 萬元/坪)下跌 23%；都內商業區土地買賣案件計 2 件，均價 2.45 萬元/坪，因上季無都內商業區交易實例，無法計算均價漲跌情形。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。因年節影響延緩送件之因素消失，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 73 件，較上季增加 32 件（102Q1 計 41 件），增加幅度為 78.04%。住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 9.04 萬元/坪，較上季下跌達 44.31%，係因非屬上季（較特殊）案例新建之鋼筋鋼骨混凝土造較高價之新屋均價，而有所調降；住宅區土地買賣實價案件 11 件，土地均價 6.61 萬元/坪。商業區無房地及土地買賣實價案件。農

業用地買賣實價案件計 60 件，均價 0.39 萬元/坪，較上季下跌 20.91%。整體而言，本季房地/土地成交價格較上季下跌。

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 45 件，較上季增加 2 件（102 第一季計 43 件），增加幅度為 4.65%。農業用地買賣實價案件計 39 件，均價 0.18 萬元/坪，較上季上漲 151%。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 16 件，較上季減少 8 件（101 年第一季計 24 件），減少幅度為 33%。農業用地買賣實價案件計 12 件，均價 0.07 萬元/坪，較上季上漲 67%，推測係因溫泉地區在泰安境內之影響而對價格上漲有所預期，其餘地區則地價仍屬平穩，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 2 季地價動態

撰寫人：彰化縣政府地政處黃伯軒

本季因政府機關協議價購致成交案件增加之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計3,473件，較上季2,889件增加584件，增加幅度為20.21%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計825件，均價12萬7,504元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計52件，均價12萬3,749元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計345件，均價1萬2,227元/坪，較上季上漲，係因縣內重大交通建設及開發案效益已漸漸浮現等影響。整體而言，本季房地成交價格較上季

微幅上漲，農地部分則較上季上漲。茲將本縣各鄉（鎮、市）不動產成交動態略述如下：

1.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 685 件較上季增加 94 件，增加幅度為 15.91%。至於本季買賣交易價格部分，住宅區土地案件計 78 件，均價 22 萬 6,000 元/坪，較上季上漲 31.4%；住宅區房地案件計 277 件，均價 13 萬 9,000 元/建坪，較上季上漲 0.85%；都市計畫區外農地案件計 59 件，均價 2 萬 1,000 元/坪，較上季上漲 17.66%；都市計畫區外房地案件計 69 件，均價 10 萬 6,000 元/建坪，較上季下跌 2.85%。整體而言，本季買賣成交價格較上季呈上揚趨勢。

2.和美鎮：本季因協議價購影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 324 件，較上季增加 134 件，增加幅度為 70.53%。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 20 件，均價 10 萬 3,640 元/坪，較上季下跌，房地買賣實價案件計 58 件，均價 10 萬 6,983 元/坪，亦較上季微幅下跌，係因本季新建案成交量趨緩。整體而言本季成交價格呈下跌狀態。

3.伸港鄉：本季因全興區段徵收內房地成交量略為增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 106 件，較上季增加 43 件，增加幅度為 68.25%。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 19 件，均價 10 萬 4,645 元/坪，較上季價格上漲；農業區土地買賣實價案件計 19 件，均價 1 萬 1,679 元/坪，較上季價格微漲，係因農地及建地需求增加。整體而言，本季農地及房地成交價格較上季微幅上漲。

4.員林鎮：本季都內因員林鎮 184 公頃市地重劃部分地段已登記完畢

且陸續已有辦理移轉及員東自辦市地重劃建案銷售不錯，帶動附近幾宗建案積極開發，因預期因素的影響，已間接帶動鄰近的土地交易活絡,對外提供查詢之買賣案件計 366 件，較上季增加 43 件，增加幅度為 13.31%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 204 件，均價為 15 萬 6,922 元/坪，較上季微幅下跌。都內交易以住宅區居多，商業區及工業區成交案例較少，都外雖有零星建案推出但仍以中古屋及農牧用地成交案例較多。整體而言，本季不動產交易價格小幅上漲。

5. 永靖鄉：本季受高速鐵路聯外道路興建工程及獨鰲園藝景觀園區興建計畫影響，帶動附近農地交易活絡。房地買賣案件以都市內住宅區新成屋居多，中古屋買賣案件較少，對外提供查詢之買賣案件計 95 件，較上季增加 24 件，增加幅度為 33.8%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 26 件,均價 12 萬 3,830 元/坪,較上季微幅上漲。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小幅上漲。

6. 鹿港鎮：本季因住宅區推出小型建案，對外提供查詢之買賣案件計 222 件，較上季增加 14 件，增加幅度為 6.73%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實例案件計 60 件，均價 10 萬 2,037 元/坪，較上季微幅下跌；農業用地買賣實例案件計 62 件，均價 1 萬 1,256 元/坪。本鎮囿於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微幅下跌。

7. 福興鄉：本季因農地市場熱絡,對外提供查詢之買賣實價案件計 104 件，較上季增加 13 件，增加幅度為 14.3%。至於本季土地

交易價格部分，都市外農地買賣實價案件計 58 件，均價 9,288 元/坪，較上季微幅下跌；都市外建地買賣實價案件計 18 件，均價 4 萬 1,758 元/坪，因買賣案例有區位較優之丁種建地成交，致均價較上季上漲。整體而言，本季成交價格較上季上漲。

8. 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 136 件，較上季增加 7 件，增加幅度為 5.42%。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 47 件，均價 10 萬 6,425 元/坪，較上季微幅上漲，係因本季多數交易標的屬新建案等影響。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

9. 埔心鄉：本季因都市計畫建築用地案件移轉減少的影響，對外提供查詢之買賣實例案件計 72 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 12.20%。至於本季房地交易價格部分，非都市土地之建築用地買賣實價案件計 25 件，均價 5 萬 4,260 元/坪，較上季下跌，係因本季多數交易標的集中於中低價位區段地區之影響。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

10. 田中鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 108 件，較上季增加 38 件，增加幅度為 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 37 件，均價 9 萬 302 元/坪，因成交案件主要分布在學校周圍及中央自辦市地重劃之住宅區，不過中新段成交案例大多為建商與地主合建，致本季均價較上季低；商業區屬老舊市區，土地利用已達飽和狀態致成交案件較少，土地移轉僅 3 件，均價 7 萬 8,220 元/坪。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 17 件，均價 6,276 元/坪。整體而言，本季土地/

房地成交價格較上季上漲。

11. 社頭鄉：本季因高速鐵路聯外道路及織襪專區建設影響，對外提供查詢之買賣實價案件較上季微幅增加 24 件，計 96 件，增加幅度為 33%。本次交易量集中在農業用地移轉，計 59 件，增加幅度為 136%，價格較上季調漲為 1 萬 3,116 元/坪。至於住宅區土地買賣實價案件量 14 件，交易集中在離市中心邊緣，均價價格較上季微漲為 5 萬 7,440 元/坪；住宅區房地交易量 12 件，均價較上季微幅下調為 11 萬 4,077 元/坪。整體而言，除農業用地外，本季土地/房地成交價格受成交區域影響較上季微幅下跌。

12. 北斗鎮：本季因受不動產交易回溫影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 118 件，較上季增加 25 件，增加幅度為 26.9%。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 52 件，均價 7 萬 923 元/坪，較上季上漲；工業區土地/房地買賣實價案件計 7 件，均價 3 萬 3,493 元/坪；農業區土地買賣實價案件計 4 件，均價 1 萬 4,660 元/坪。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

13. 田尾鄉：本季因受田尾園藝特定區帶動之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 73 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 8.96%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 9 件，均價 6 萬 5,722 元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 11 件，均價 1 萬 7,425 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/房地成交價格較上季微幅上漲。

14. 二林鎮：本季因農業型態轉型及不動產交易市場較活絡之影響下，對外提供查詢之買賣實價案件計 127 件，較上季 117 件增

加 10 件，增加幅度為 8.55%，至於本季土地/房地交易價格部份，住宅區房地買賣實價案件計 33 件，均價 9 萬 1,564 元/坪，較上季上漲，係因本季買賣實價案件標的大多為住商型新建成屋，致均價較上季上漲；農牧用地土地買賣實價案件計 46 件，均價 5,168 元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件多位於整體環境較佳之區段，致拉抬均價。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季微幅上漲。

十一、南投縣 102 年第 2 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 2,314 件，較上季增加 371 件，增加幅度為 16.03%。至於本季交易價格部分，因中興新村高等研究園區、投 17 線縣道拓寬與新建案等重大建設陸續規劃進行，及新飯店開幕營運、新富寮新開發地區等正向效益，本季房地產價格仍有成長。

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 479 件，均價 10.9 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 42 件，均價 13.3 萬元/坪，較上季下跌；農業用地買賣實價案件計 313 件，均價 2.8 萬元/坪，較上季上漲。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 378 件，較上季增加計 4 件，增加幅度為 1.34%。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 41 件，均價 11.5 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多數鄰近於中興新村高等研究園區及主要道路兩旁；房地買賣實價案件計 110 件，均價 13.9 萬元/坪，較上季微幅下跌，因成交案件多數為中古屋；商業區土地買賣實價案件計 3 件，均價 18.3 萬元/坪，較上季上漲；房地買賣實價案件計 8 件，均價 11.6 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案件多數集中於商業活動較繁榮區位(家樂福及南投國小附近)之影響；農業用地買賣實價案件計 54 件，均價 9,221 元/坪，較上季下跌，係因上季受天空之橋開發之影響，成交案件多集中於八卦山特定區域，而本季成交區域較為分散且其價位相對較低，導致其平均成交單價較為下跌。整體而言，本季不動產成交價格除農業用地外仍呈上漲趨勢。

2. 草屯鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 574 件，較上季增加 175 件，增加幅度為 43.86%，係因 102 年第 1 季 2 月份適逢農曆新年，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 51 件，均價 9.6 萬元／坪，較上季上漲，以建興段區段徵收區及新富寮新開發地區為主；房地買賣實價案件計 85 件，均價 12.4 萬元／坪，較上季微幅下跌，以中古屋買賣為主；乙種建築用地土地買賣實價案件計 59 件，均價 5.8 萬元／坪，較上季上漲，主要係位於新重劃區土地買賣開發；房地買賣實價案件計 32 件，均價 9.4 萬元／坪，較上季下跌，以中古屋買賣主；農牧用地買賣實價案件計 177 件，均價 1.8 萬元／坪，較上季微幅上漲，係因草屯鎮位居國道 6 號、臺 3 線、臺 14 線等主要幹道貫通，具交通便利性，另因鄰近

臺中市，地價相對臺中市較低，且預期農地興建農舍將受限制，吸引外來投資者青睞，地價相對提高。整體而言，本季土地/房地交易價格較上季上漲。

3.埔里鎮：本季因受政府持續推動觀光，且申報人熟悉申報注意事項而提高申報資料正確性等影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 430 件，較上季增加 77 件，增加幅度為 21.81%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 35 件，均價 8.9 萬元/坪，較上季微幅上漲；房地買賣實價案件計 67 件，均價 10.3 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因新飯店開幕營運帶來觀光人潮之影響，使週遭土地交易持續熱絡，但交易價格逐漸趨於平緩，成交價格呈現微幅上漲趨勢;商業區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 10.3 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季多屬親友間無實際成交價格之交易;農牧用地買賣實價案件計 94 件，均價 7,302 元/坪，較上季微幅上漲，係因買賣案件多數位於東潤、水頭及水尾等交易較為熱絡之地區之影響。整體而言，本季不動產成交價格較上季呈現上漲趨勢。

4.竹山鎮：本季因中古屋買氣熱絡之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 295 件，較上季增加 48 件，增加幅度為 19.43%。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 17 件，均價 4.3 萬元／坪，較上季微幅下跌，住宅區房地買賣實價案件計 50 件，均價 7.6 萬元／坪，較上季微幅下跌，係因成交案大部分為屋齡 15 年以上中古屋，新建案成交案件較少，致使住宅區買賣成交均價微幅下跌；商業區房地買賣實價案件計 4 件，均價 8.9 萬元／坪，較上季上漲，係因成交案位於竹山市場內及人潮聚集商業活動

相對較多地區；另農業用地買賣實價案件計 181 件，均價 1,253 元／坪，較上季上漲，係因成交案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。整體而言，不動產成交價格除住宅區較上季微幅下跌外，其餘均呈上漲趨勢。

5. 集集鎮：本季因都市土地住宅區與農業區交易熱絡及實價登錄特殊交易案件亦揭露之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 38 件，較上季增加 9 件，增加幅度為 31.03%。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 12 件，均價 3.3 萬元/坪，較上季下跌，係因本季素地買賣集中於較低單價之市郊附近，上季則集中於較高單價之市中心附近之影響，房地買賣實價案件計 8 件，均價 10.2 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因本季交易案件多為新建成屋，單價較高之影響;農業用地買賣實價案件 10 件,均價 3,387 元/坪，較上季上漲，係因本季買賣大多集中於較高單價之都市土地農業用地，上季則僅部分位於都市附近之農業用地。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

6. 名間鄉：本季因不動產交易之實際登記量較上季增加，對外提供查詢之買賣實價案件計 139 件，較上季增加 41 件，增加幅度為 41.84%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 1 件，位處北松嶺一帶，成交價 3.0 萬元/坪，較上季下跌，房地買賣實價案件計 9 件，均價 7.4 萬元/坪，較上季上漲，係因成交多集中於都市土地或近商業區一帶之影響；農業用地買賣實價案件計 59 件，均價 4,449 元/坪，較上季下跌，係因成交案例多位處於地價較低或非都市土地之影響。整體而言，本季不動產成交價格

仍有小幅上漲。

7. 中寮鄉：本鄉土地以農業使用為主，因有投 17 線縣道拓寬與新建工程，預期帶動北中寮與草屯生活園之連結及與國道 6 號高速公路銜接交通便利性提高等影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 86 件，較上季增加 19 件，增加幅度為 28.35%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件 46 件，均價 946 元/坪，較上季微幅上漲，除受投 17 之闢建影響外，也因地價相對較低致受農地政策預期變動影響不大，價量皆揚；房地成交僅 1 案位處義民段，成交價 1.6 萬元/坪。整體而言，本季不動產成交價格呈上漲趨勢。

8. 水里鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 45 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 10.00%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 4 件，均價 6.2 萬元/坪，較上季大幅上漲，房地買賣實價案件計 6 件，均價 9.8 萬元/坪，較上季上漲，係因本季成交案件主要集中在繁榮區段，致價格上漲幅度不小；農業用地買賣實價案件計 8 件，均價 1,873 元/坪，較上季上漲，係因成交案件多屬較高價位的農業用地之影響。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

9. 鹿谷鄉：本季因受申請農保法令更改，對外提供查詢之買賣案件共計 88 件，較上季增加 16 件，增加幅度為 22.22%。至於本季農業用地交易價格部分，買賣案件計 54 件，均價 2,400 元/坪，較上季大幅下跌，影響農業用地成交價格最大因素仍在於地點是否緊鄰觀光地區或往風景區必經道路旁，及可作為商業使用者。這些類型的農地價格往往是其他類型農地價格的數倍，成交數量的多寡牽動著農地均價的走

向。本季這類型的案件較上季減少且面積較小；而以大面積且交通不便的林地為多，買賣單價較低致影響了本季的農地均價。整體而言，本季不動產成交價格較上季下跌。

10. 國姓鄉：本季因農業用地交易熱絡，對外提供查詢之買賣實例案件計 96 件，較上季增加 23 件，增加幅度為 31.51%。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 4.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案例所在位置屬於靠近非都市土地且較不繁榮地區影響所致；農業用地買賣實價案件計 76 件，均價 6,550 元/坪，較上季大幅上漲，係因本季有較多成交案例處於較高單價之都市土地農業區所致。整體而言，本季不動產成交價格除了住宅區下跌及農業用地上漲外，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 108 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 8.47%。至於本季土地交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 4 件，均價 4.4 萬元/坪，較上季下跌，係因有一筆土地交易未臨街、離市區較遠，故使均價下跌所致；農業用地買賣實價案件計 79 件，均價 1,827 元/坪，較上季下跌，係因交易量減少且成交標的多為農林公司轉賣之影響。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

12. 仁愛鄉：本季受豪雨及地震等因素影響，不動產交易並不熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 30 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 26.83%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 30 件，均價 1,242 元/坪，較上季下跌，係因天然災害造成土石坍方、交通中斷，多處土石流

等因素影響，致使價格下跌。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

13.信義鄉：本季因受交易清淡影響，且多數土地受原住民保留地相關法令移轉限制，對外提供查詢之買賣實價案件計 7 件，較上季減少 4 件，減少幅度 57.14%。至於本季土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 7 件，均價為 350 元/坪，較上季大幅下跌，係因上季農業用地買賣交易標的大多屬於可種植葡萄、蓮霧等高經濟作物，致交易均價較高，本季農業用地則多屬於位處偏僻，且土地利用價值低。整體而言，本季不動產成交價格較上季下跌。

十二、雲林縣 102 年第 2 季地價動態

承辦人：雲林縣政府地政局陳麗涓

本季因新建案整批移轉、高鐵設站及新設虎尾交流道等影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,989 件，較上季增加 157 件，增加幅度為 0.09%。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 397 件，均價 10.0 萬元/坪，較上季微幅上漲；住宅區土地買賣實價案件計 179 件，均價 8.0 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 25 件，均價 11.4 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 90 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因區位不同等影響。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。茲將本市各鄉（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 498 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 2.16%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣案件計 49 件，均價 10.3

萬元/坪，較上季略為下跌，住宅區房地買賣案件計 189 件，均價 12.7 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 14 件，均價 16.5 萬元/坪，較上季上漲，係因交易多集中於市中心內商業土地；工業區房地買賣案件計 5 件，均價 9.6 萬元/坪，較上季下跌，係因中高價位工業住宅交易情形較為缺乏，故平均價格下跌。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季呈現上漲趨勢。

2. 古坑鄉：本季因親友之間買賣案件增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 86 件，較上季減少 6 件，減少幅度 6.52%。至於本季土地/房地交易價格部份，住宅區房地買賣實價案件計 4 件，較上季減少 4 件，均價 5.5 萬元/坪，較上季微幅上漲。都外農地部分，土地買賣實價案件計 51 件，較上季減少 10 件，均價 2,957 元/坪，較上季上漲，係因買賣實價案件大部分位於主要道路附近價位較高之區段影響均價。整體而言，本季土地/房地交易價格較上季上漲。

3. 莿桐鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 68 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 5 件，均價 7.3 萬元/坪，較上季上漲，係因買賣實價案件主要集中於中正路與中山路附近高價位之土地；都市計畫內農業用地，買賣實價案件計 7 件，均價 5,308 元/坪，較上季下跌；都市計畫外農業用地買賣實價案件計 21 件，均價 4,103 元/坪，與上季相較持平。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季下跌。

4. 林內鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 52 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 10.64%。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 4.2 萬元/坪，較上季微跌，係因買賣案件主要位於都市邊緣低價位之土地；都市計畫外之農牧用地，買賣實價案件計 19 件，均價 2,942 元/坪，較上季微幅下跌。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季微幅下跌。

5. 斗南鎮：本季因後火車站工業區新建案大量移轉，對外提供查詢之買賣實價案件計 120 件，較上季增加 28 件，增加幅度為 30.43%。本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 12 件，均價 6.4 萬元/坪，較上季下跌；住宅區土地買賣實價案件計 6 件，均價 4.2 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 9 件，均價 8.3 萬元/坪，較上季上漲；商業區土地買賣實價案件計 6 件，均價 14.6 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外(建地)房地買賣實價案件計 9 件，均價 3.1 萬元/坪，較上季下跌；工業區房地買賣實價案件計 19 件，均價 9.3 萬元/坪，上季無案件；農業用地買賣實價案件計 21 件，均價 4,673 元/坪，較上季下跌。本鎮上漲部分係因自住型需求增加，使價格微幅上漲，而下跌部分係因區位不同所成。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季呈持平。

6. 大埤鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 64 件，較上季增加 20 件，增加幅度為 45.45%。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 8 件，均價 4.3 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案例多集中於較靠近斗南之聚落；農業用地買賣實價案件計 31 件，均價 3,183 元/坪，較上季微幅下跌，因收益性較低，價格難有漲幅。整體而言，本季不動產成交價格較上季微幅下跌。

7.虎尾鎮：本季對外提供查詢之買賣案件計 337 件，較上季減少 27 件，減少幅度為 7.4%。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 116 件，均價 18.4 萬/坪，較上季上漲；住宅區土地買賣實價案件計 44 件，均價 12.6 萬/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 7 件，均價 12.2 萬/坪，較上季上漲；商業區土地買賣實價案件計 6 件，均價 17.1 萬/坪，較上季下跌；工業區房地買賣實價案件計 26 件，均價 8.5 萬/坪，較上季下跌，農業區土地買賣實價案件計 9 件，成交價 11.4 萬元/坪；都市計畫外農牧用地買賣實價案件計 73 件，均價 1.7 萬/坪，較上季上漲；整體而言，除商業區土地及工業區房地價格下跌外，其餘因高鐵、聯外道路及虎尾交流道影響，本季不動產成交價格較上季上漲。

8.土庫鎮：本季房地大多以土庫國中附近新屋買賣案例較多，對外提供查詢之買賣案件計 68 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 7.94%。至於本季不動產交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 22 件，均價 8.6 萬元/坪，較上季上漲；住宅區土地買賣實價案件計 3 件，均價 4.4 萬元/坪，較上季下跌；都市計畫內農業區買賣實價案件計 3 件，成交價 6,660 元/坪，較上季上漲，都市計畫外農牧用地買賣實價案件計 27 件，均價 3,905 元/坪，較上季下跌；都市計畫外乙種建築用地土地買賣實價案件計 3 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季下跌；都市土地住宅區地價持平，都市外房地產，除購買自用外，交易清淡，致地價微幅下跌。

9.褒忠鄉：本季對外提供查詢之買賣實例案件計 20 件，較上季增加 12 件，增加幅度為 150%。住宅區房地買賣實價案件計 2 件，

均價 10.2 萬元/坪，較上季上漲；住宅區土地買賣實價案件計 1 件，成交價 5.2 萬元/坪；都市計畫外農牧用地買賣實價案件計 15 件，均價 4,029 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 2 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季下跌。因本鄉屬農業鄉鎮，交易案件多屬農業用地之買賣。整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

10. 西螺鎮：本季因買方觀望氣氛濃厚，交易量較上季減少 5 件，對外提供查詢之買賣實例案件計 105 件，減少幅度為 4.55% 。至於本季房地交易價格部份，住宅區房地買賣實價案件計 35 件，均價 8.7 萬元/坪，成交價格較上季下跌，係因新成屋於本季推案量減少；商業區屬老舊商圈房地產買賣少，本季成交量 1 件，成交價 12.4 萬元/坪；農業用地買賣案件計 33 件，均價 5,263 元/坪，因買方需求量增導致農地價量均較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。

11. 二崙鄉：本季因農業用地需求稍有增加影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 50 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 2.04%。本季土地/房地交易價格部份，住宅區房地買賣實價案件計 6 件，均價 3.8 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案件以老舊住宅為主；農業用地買賣實價案件計 34 件，均價 3,884 元/坪，較上季上漲，係因農地買賣案件中大多為臨大馬路之農地與都市計劃內之農業區為主。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季呈現微幅下跌趨勢。

12. 崙背鄉：本季因有新成屋建案整批移轉，對外提供查詢買賣實價案件計 95 件，較上季增加 60 件，增加幅度 171.4%；住宅

區房地買賣實價案件計 6 件，均價 7.1 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因多屬發展成熟地區老舊建物移轉；都內農業區建地房地買賣實價案件計 45 件，均價 9.9 萬元/坪，為新成屋透天厝建案整批移轉，帶動都市土地農業區建地地價上揚；農業用地買賣實價案件計 22 件，均價 3,124 元/坪，本期成交量持平，但因成交案件所處區位不同，致均價較上期下跌。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季呈現持平趨勢。

13. 北港鎮：本季因有預售屋建案完工辦理移轉登記，對外提供查詢之買賣實價案件計 106 件，較上季減少 14 件，減少幅度為 11.67%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 42 件，均價 9.9 萬元/坪，住宅區土地買賣實價案件計 24 件，均價 11.5 萬元/坪，均較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 2 件，成交價為 6.9 萬元/坪，較上季下跌，商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價為 18.9 萬元/坪；農業區買賣實價案件計 3 件，均價 6,231 元/坪，較上季上漲。另農業用地買賣實價案件計 30 件，均價 4,622 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 73 件，較上季增加 29 件，增加幅度為 65.91%，商業區、農業區無實價案件；住宅區土地 1 件，成交價 1.5 萬元/坪，係屬低價位區段；農業用地為 54 件，均價 2,642 元/坪，較上季上漲，都外建地 10 件，均價 8,628 元/坪，較上季下跌，都外房地 8 件，均價 3.5 萬元/坪，較上季下跌，係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，本季土地成交價格較上季微幅下跌。

15.水林鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 41 件，較上季增加 22 件，增加幅度達 115.79%。至於本季住宅區房地實價案件計 4 件，均價 5.0 萬元/坪，較上季上漲；都市計畫外農業用地買賣實價案件計 31 件，均價 2,528 元/坪，較上季上漲，係因交易案件集中於農業用地；都市計畫外建地計 2 件，均價 7,018 元/坪，較上季下跌。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 32 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 8.57%。至於本季房地交易價格部份，住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 4.4 萬元/坪，較上季下跌；都市計畫外農業用地買賣實價案件計 20 件，均價 2,528 元/坪，較上季上漲；都市計畫外建地計 5 件，均價 9,032 元/坪，因本鄉屬農業鄉鎮，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，本季地價呈現平穩趨勢。

17.口湖鄉：口湖鄉本季對外提供查詢之買賣實價案件計 35 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 9.38%。至於本季都市計畫外(建地）土地買賣實價案件計 8 件，均價 2.0 萬元/坪，較上季下跌；都市計畫外房地買賣實價案件計 3 件，均價 3.3 萬元/坪，呈現持平。農地買賣實價案件計 22 件，均價 1,806 元/坪，較上季下跌。本鄉因屬本縣西南隅偏遠鄉鎮，就學、就業均需外出，人口老化及外移嚴重，僅有零散建地之交易，無法帶動不動產之買氣；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 80 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 3.9%。至於本季房地交易價格部份，住宅區房地買賣實價案件計 4 件，均價 5.4 萬元/坪，較上季下跌，係因交易標的多為老舊建物；住宅區土地買賣實價案件計 6 件，均價 3.5 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 7 件，均價 2.1 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案例區位條件較佳所致；都外農業用地買賣實價案件計 40 件，均價 3,426 元/坪，較上季微幅下跌，係受農地投資需求減少影響。整體而言，本季成交價格較上季微漲。

19. 東勢鄉：本季買賣實價案件因特殊交易價格不揭露情形較少，故對外提供查詢之買賣實價案件計 37 件，較上季增加 13 件，增加幅度為 54.17%。至於本季房地交易價格部份，住宅區房地買賣實價案件計 1 件，成交價 4.0 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因屋況老舊且未重新裝潢影響；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 30 件，均價 2,349 元/坪，較上季微幅下跌；住宅區土地買賣實價案件計 2 件，均價 2.9 萬元/坪。整體而言，本季成交價格較上季微幅下跌。

20. 臺西鄉：本季買賣案件對外提供查詢之買賣實價案件計 22 件，較上季增加 8 件，增加幅度為 57%。至於本季房地交易價格部份，住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價 4.4 萬元/坪，較上季微幅下跌，住宅區土地買賣實價案件計 2 件，均價 5.0 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因土地買賣位置是否接近市中心之影響；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 11 件，均價 1,803 元/坪，較上季微幅上漲；都內農業用地買賣實價案件計 1 件，成交

價 4,108 元/坪。整體而言，本季成交價格較上季微幅上漲。

十三、嘉義縣 102 年第 2 季地價動態

撰寫人:嘉義縣政府地政處唐忠龍

本季因民雄交流道開通後續效應及大埔美工業區開發廠商的陸續進駐，繼而帶動週邊繁榮。對外提供查詢之買賣實價登錄案件全縣計 1198 件，較上季之買賣實價案件減少 70 件，減少幅度為 5.52%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 421 件，均價 8.1 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 13 件，均價 13.8 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 89 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季上漲；工業區買賣實價案件計 24 件，均價 3.1 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價案件計 164 件，較上季增加 48 件，增加幅度為 41.38%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅用地房地買賣實價案件計 94 件，均價 8.4 萬元/坪，較上季微幅上漲；農業用地買賣實價案件計 67 件，均價 5,478 元/坪，較上季上漲。住宅用地本季微幅上漲，係因本季移轉案件以新建住屋及近市中心之房地移轉居多；農業用地本季上漲，係因為移轉區位較佳、形狀較方整之故。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：本季買賣案件數量計 31 件，較上季之 23 件，增加幅度為 34.78%。至於本季土地/房地交易價格部分，農業用地買賣案件計 16 件，均價 1,886 元/坪，買賣成交以旱地為主，養殖用地顯然不多；住宅用地買賣案件計 12 件，均價 4 萬

元/坪。住宅區以新生段成交占多數，因其土地共有人單一性高，且日前淹水情況有改善，造成交易熱絡之情況。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季微幅上漲。

3.六腳鄉：本季買賣案件數量計 36 件，較上季之 21 件，增加幅度為 71.43%，鄉村地區土地交易，多為親友間的交換或贈與，故案件數量的增加，並不代表現實交易的熱絡。至於本季土地/房地交易價格部分，農業用地買賣案件計 25 件，均價 2,866 元/坪，較上季微幅上漲。住宅用地買賣案件計 11 件，均價 5 萬元/坪，較上季微幅上漲。因本季實價案件住宅用地大多分佈灣南、蘇厝寮、正義村靠近朴子市及北港鎮較繁榮鄉鎮，土地區位佳；農地用地在各區域因素條件上亦較上季優，故整體均價均較上季提高。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季微幅上漲。

4.東石鄉：本季無論農漁業用地或建築用地的成交數量皆有增加，對外提供查詢之買賣實價案件計 41 件，較上季增加 13 件，增加幅度為 46.43%。至於本季土地/房地交易價格部分，建築用地買賣實價案件計 18 件，均價 3.3 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因本季實價案件大多分佈於東石段與黎明小段，近漁人碼頭及本鄉較繁榮地區，在政府以發展觀光事業帶動下，附近價格微幅上漲；農業用地買賣實價案件計 23 件，均價 2,400 元/坪，由於本鄉靠海，土質較不適於農作，加以養殖業利潤不佳，買價均價較上季微幅下跌。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季徵幅上漲。

5.義竹鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 39 件，較上季增加 9 件，增加幅度為 30%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅用地買賣案件計 7 件，均價 3.8 萬元/坪，呈現量跌

價增情況，農業用地買賣案件計 32 件，均價 2,106 元/坪，呈現量增價平情況，因本鄉屬傳統農業生活型態，其買賣交易實例較不熱絡，大多位於市郊非都市土地之農業用地及建築用地，另本季有 3 筆住宅用地協議購買，以致住宅用地均價提高許多。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 113 件，較上季增加 55 件，增加幅度為 94.83%。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 50 件，均價 7.5 萬元/坪，較上季上漲；農牧用地買賣實價案件計 24 件，均價 4,541 元/坪，較上季下跌；工業用地移轉案件 38 件，其中幾乎皆為大埔美精密機械園區的土地，是否因園區廠商的陸續進駐，繼而帶動本鎮的地價成長，仍有待長期觀察。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季呈現上漲。

7. 民雄鄉：本季延續民雄交流道開通效應及未來整體區位發展影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 253 件，較上季增加 87 件，增加幅度為 52.41%。至於本季案件以住宅用地與農業用地為主，交易價格部分，住宅用地買賣實價案件計 198 件，均價 7.6 萬元/坪，較上季上漲；農業用地買賣實價案件計 52 件，均價 9,422 元/坪，較上季上漲。案例分布以建國路、光明街、三豐路、頭橋路、新正街與埤角、頂寮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 47 件，較上季減少 13 件，減少幅度為 21.6%。建築用地計 25 件，建地交易均價為 4.9 萬元/坪、較上季略低，農業用地計 22 件，農

地交易均價為 4,223 元/坪、較上季略低。本季房地產整體交易情形平穩，因缺乏重大建設及大型開發致交易量略為減少，整體而言，本季成交價格較上季稍微下跌。

9. 溪口鄉：本季買賣交易案件以農牧用地為主，對外提供查詢買賣實價案件計 21 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 19.2%。其中建地交易均價為 1.4 萬元/坪，較上季略高，農業用地計 17 件，農地交易均價為 3,600 元/坪，較上季為高。實價案件分布位置則以三疊溪、柳子溝、柴林、崙尾段等聚落周邊地區，其成交價格較上季為高。農地方面本季成交數量較上季減少，交易價格呈現上漲。鄉村區住宅方面本季成交數量 2 件，皆為特定農業區乙種建築用地。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季略高。

10. 鹿草鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 19 件，較上季減少 16 件，減少幅度為 45.71%。至於本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地/房地買賣實價案件計 2 件，均價 5.2 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 17 件，均價 4,560 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地/房地交易價格較上季上漲。

11. 水上鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 90 件，較上季減少 28 件，減少幅度為 23.73%。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 54 件，均價 6.1 萬/坪，較上季微幅下跌；農業用地之買賣實價案件計 33 件，均價 5,475 元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地/房地交易價格較上季微幅下跌。

12. 太保市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 117 件，較上季減少 62 件，減少幅度為 34.64%。至於本季土地/房地交易價

格部分，住宅區買賣實價案件計 85 件，均價 8.4 萬元/坪，較上季下跌；農業區土地買賣實價案件計 27 件，均價 6,754 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 89 件，較上季減少 77 件，減少幅度為 46.38%。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 24 件，均價 7.3 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件計 49 件，均價 9,252 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地/房地交易價格較上季上漲。

14. 大埔鄉：本鄉為山地鄉鎮，國有林班地及山坡地佔絕大部分，私人土地較少，因此不動產交易情形不熱絡。本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2 件，屬農業區土地買賣實價案件計 1 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 100%，均價 627 元/坪，較上季上漲；本季其他區土地/房地均無買賣實價案件。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 48 件，較上季減少 1 件，減少幅度 2.04%，至於本季土地/房地交易價格部份，住宅區買賣實價案件計 5 件，均價 7.4 萬元/坪，較上季微幅上漲，農業區買賣實價案件計 1 件，均價 1.2 萬元/坪。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：本季因房地產交易案件不熱絡之影響，對外提供查詢之買賣案件計 27 件，較上季減少 46 件，減少幅度為 63.02%，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 2.4 萬元/坪，微幅下跌。整體而言，本季

土地/房地成交價格較上季微幅下跌。

17.番路鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 26 件，較上季減少 27 件，減少幅度為 53.58%。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，均價 7.6 萬元/坪，較上季上漲；商業區土地買賣實價案件計 0 件。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

18.阿里山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 75%。至於本季土地/房地交易價格部分，農牧用地土地買賣實價案件 2 件，均價 444 元/坪，較上季微幅下跌。整體而言，本季土地成交價格較上季微幅下跌。

十四、屏東縣 102 年第 2 季地價動態

撰寫人：屏東縣政府地政處藍謙

本季因受台鐵高雄-屏東潮州鐵路高架化工程及部分重劃區開發推案促銷推升影響，調查不動產交易量較上季增加，全季買賣登記案件計 3,328 件（上季為 2,720 件），較上季增加 608 件，增加幅度約為 18%，其中都市住宅區房地案件共計 1,094 件，均價約 8.6 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 37 件，均價約 9.8 萬元/坪，較上季下跌；工業區房地案件計 18 件，均價約 3 萬元/坪，與上季持平；本縣為傳統農業縣，其中發展較為繁榮的屏東市、東港鎮、潮州鎮及恆春鎮呈現價漲量增趨勢；其餘鄉鎮不動產交易量普遍增加僅少數地區呈現略減情形，交易價格則視區位條件而有不同的表現。

整體而言，不動產交易市場因台鐵鐵路高架化工程之重大公共建設及部分建案降價促銷影響，整體房地產交易量增加，價格則呈現微幅成長格局。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 817 件，對外提供查詢之買賣實價案件計 771 件，較上季增加 129 件，件數增加幅度為 17.8%。本季房地交易價格部分：住宅區買賣實價登錄案件計 730 件，房地均價 67,900 元/坪，較上季上漲 2.5%，成交案例以整修後中古屋居多，新建之房屋以檳榔腳一小、溝美、溝美一小段、萬年、林內、洛陽、勝興、長春、水源段二小及香揚一小段重劃區陸續有成交案例，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；商業區買賣實價登錄案件計 14 件，房地均價 97,340 元/坪，較上季上漲 0.5%，其商業活動多集中於火車站附近永福路、逢甲路、仁愛路與太平洋百貨周邊商圈，大多為租賃型態。工業區買賣實價登錄案件計 4 件，房地均價 34,150 元/坪，較上季價格上漲 8.1%，新屏、前進段工業區有成交案例。都市計畫外農業用地買賣實價案件計 23 件，土地均價 7,715 元/坪，較上季價格上漲 4.3%。整體而言，本季不動產成交價格呈現上漲趨勢。

2.東港鎮：本季不動產市場因受東新市地重劃區竣工及建商推案促銷帶動買氣影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 201 件，較上季 134 件增加 67 件，增加幅度為 50.0%。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 74 件，房地均價 95,736 元/坪；素地買賣實價案件 82 件，土地均價 85,055 元/坪，交易標的普遍分布於東新、新仁、新和段等重劃區段，基於保儲建築基地，或基於投資增值等原因，交易件數及價格與上季相較均呈走高趨勢。商業區房地買賣實價案件 1 件，成交價 187,542 元/坪，素地買賣實價

案件 3 件，土地均價 68,635 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。工業區素地買賣實價案件 2 件，土地均價 27,716 元/坪，與上季相較亦呈價漲現象；鄉村區乙種建築用地交易件數 4 件，房地均價 24,668 元/坪，價格變化不大，丁種建築用地房地買賣實價案件 17 件，房地均價 89,267 元/坪，農地部分交易件數 9 件，土地均價 11,653 元/坪，因部分交易案例位於 20 米道路旁，交通便利，直接帶動平均單價上漲。另大鵬灣風景區遊憩區用地本季交易件數 3 件，土地均價 9,204 元/坪。整體而言，本季房地產呈價漲量增之格局。

3.潮州鎮：本季買賣登記案件計 306 件，對外提供查詢之買賣實價案件計 278 件，較上季增加 52 件，增加幅度為 23%。本季不動產交易情形如下：本鎮商業區主要為傳統商業活動，店面以租賃為主，本季商業區在長興路、育英路、六合路有買賣成交案例，集中在沒落巷道內的商業區，買賣實價案件計 5 件，房地均價 88,070 元/坪。本鎮住宅區在和順街、長安路、萬學路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，住宅區本季計有 189 件買賣實價案件，房地均價 87,965 元/坪，素地均價 57,850 元/坪。緊鄰住宅區之都內農業區，為住宅區生活機能的延伸，買賣成交價格明顯上漲，在光華路、榮田路…等有成交案例，都內農業區買賣實價案件計 6 件，均價每坪 11,749 元。非都市土地之鄉村區建地在崙東路、田新路、扶輪路…等有成交案例，買賣實價案件計 24 件，房地均價每坪 39,710 元，素地均價每

坪 16,949 元。都外農業區土地買賣成交量上升，在台糖武邊農場正興建中之台鐵調度場，周邊農地成交價格明顯上漲，在五魁、興美…等有成交案例，買賣實價案件計 48 件，均價每坪 5,940 元。潮州鎮都市計畫通盤檢討，工業區將可為附帶條件開發變更為商業區及住宅區，成交量體已有增多，成交價格也有明顯上漲，買賣實價案件計 6 件，房地均價 46,638 元/坪。整體而言，本季不動產市場呈現價漲量增格局。

4.恆春鎮：本季買賣實價登錄案件總計 193 件，較上季增加 18 件，增加幅度為 10.28%，經查核後計有 170 件對外提供買賣實價登錄查詢。至於本季不動產交易價格部分,都內住宅區房地買賣案件計 31 件，房地均價 118,132 元/坪；素地買賣案件計 24 件，土地均價 54,671 元/坪，較上季上漲 9.67%，係因觀光產業帶動需求增加。商業區房地買賣案件計 2 件，均位於區位較差之復興路，房地均價 84,590 元/坪。工業區買賣案件計 2 件，均面臨 25 米屏鵝公路，土地均價 33,415 元/坪。都市計畫外可建築房地買賣案件計 5 件，房地均價 56,352 元/坪；素地買賣案件計 19 件，土地均價 36,135 元/坪；都市計畫外農地買賣案件計 79 件，均價 6,285 元/坪。整體而言本季土地及房地成交量與價格均較上期上漲。

5.萬丹鄉:本季買賣實價登錄案件計 192 件，對外提供查詢之買賣實價案件計 171 件，較上季增加 72 件，增加幅度為 42.1% 。分析案件增加原因可能政府實施奢侈稅滿 2 年，投資者解套釋出，增加買賣量。而本季不動產交易價格部分：住宅區買賣實價登錄案件計 33 件，房地均價 41,049 元/坪，較上季上漲 1.2% ，以自住之中古透天厝為買賣交易標的，主要

位於新全街與萬榮街間;商業區因多屬傳統家庭式商店經營，較無買賣意願，且本鄉無大型商業活動，影響投資意願，本季並無買賣案件，地價持平；農業區買賣實價登錄案件計 7 件，土地均價 8,937 元/坪，較上季上漲 0.6 ％ ，買賣案件零星分散於主要幹道旁，及交通便利地區;都外農業用地買賣實價登錄案件計 91 件，土地均價 5,773 元/坪，上漲 3.6%。整體而言，本季不動產成交價格較上季呈現上漲情形。

6.長治鄉：本季買賣登記案件計 111 件，對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 103 件，較上季增加 23 件，增加幅度為 22.3%。本季不動產價格部分：住宅區買賣實價案件計 60 件，房地均價 40,100 元/坪，較上季增加 17.9%，價量齊揚，成交案例大多集中於潭頭路及中興路上之新建房屋及合興路、香楊路裡地等之零星中古屋；商業區位於長興路、崑崙路，潭頭路間，本季無買賣案例，地價無明顯波動；工業區位於香潭路、香楊路間，本季、上季均無成交案例，地價持平;農業用地部分:都內農業區買賣實價登錄案件計 10 件，較上季增加 3 件，成交案例大多集中於長春街與長興路間及新民街之裡地，房地均價 5,500 元/坪，較上季上漲 10.9%；都外農牧用地，買賣實價登錄案件計 41 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 22.6%，土地均價 4,800 元/坪，較上季上漲 2.13%，成交案件大多位於信義路裡地、水源路及其他零星農地，因地形方整與否、交通便利性而互有漲跌，整體而言，本季房地價格呈上漲趨勢。

7.麟洛鄉：本季買賣登記案件計 41 件，對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 35 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 10.8% 。本季

不動產交易價格部分：住宅區買賣實價登錄案件計 9 件，房地均價 24,590 元/坪，較上季上漲 4.2% ，成交案例以自住之中古透天厝為主，大多位於中華路與成功路旁; 商業區由於當地人口較少，且無大型賣場，商業活動不熱絡，並無買賣案件，地價持平; 工業區亦無買賣案件，地價持平;都內農業區買賣實價登錄案件計 14 件，房地均價 6,086 元/坪，較上季上漲 2.3 % ，買賣案件零星分散於交通便利地區，主要幹道旁之農地;都外農牧用地買賣實價登錄案件計 12 件，土地均價 3,762 元/坪，較上季上漲 8.6%。整體而言，本季不動產成交價格較上季呈上漲趨勢。

8.九如鄉：本季買賣登記案件計 66 件，較上季 43 件增加 23 件，增加 53.5% ，分析增加原因可能政府實施奢侈稅滿 2 年，投資者解套釋出，增加買賣量。而對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 63 件。住宅區買賣實價登錄案件計 17 件，以中古屋買賣為主，買賣案例零星分布於富仁街、東都街、東寧路及九龍路等地區，房地均價 21,600 元/坪，較上季微漲 2.5 % ；商業區集中於東寧路與仁愛街間之九如路 2 段道路兩旁，大多經營一般傳統零售業。其他商業區，並無有效開發，極少商業活動，本季無買賣案例；工業區位於九如路 1 段九如橋旁，本季無成交案例；本季農業區土地，都內農業區，極少買賣實價案件，地價稍漲，房地均價約 6,050 元/坪;都外農業區買賣實價登錄案件計 31 件，成交大部分位於彭厝段、九如段等地區，土地均價約 4,460 元/坪，較上季約漲 1.5% 。綜上，本季房地價格呈微幅上漲趨勢。

9.萬巒鄉：本季買賣登記案件共 93 件,對外提供查詢之買賣實價案件計 78 件，交易量與上季相較 77 件多增加 16 件，成長約

20.77%。都市土地房地產交易情形中，商業區之豬腳街商圈多屬家族世襲，僅 1 件且含未辦保存登記建物之特殊成交案例。住宅區方面有 6 件成交案例，該中正路、南進路乃純粹住宅區，與鄉公所、郵局、傳統市場及學校等公共設施相近，生活機能頗佳，房地均價 38,942 元/坪。農業區方面有 5 件成交案例，以臨褒忠路與民和路、地形方正且接近豬腳街之農地較吸引投資者眼光，其成交行情上揚，房地均價 7,410 元/坪，工業區方面有 1 件成交案例，土地現仍農業使用其成交價 8,000 元/坪，都市土地總體而言較上季呈價量皆漲的表現。非都市土地房地產交易部分，鄉村區乙種建築用地成交案例 9 件，有成德、新厝、赤山，房地均價 24,198 元/坪；甲種建築用地 7 件成交案，有德勝、老藤林、萬安部落等其土地均價約 12,099 元/坪。農業用地成交案例 49 件，尤以林務局規劃台糖林後、泗林、萬隆農場之平地造林為休閒林場，有助帶動佳佐經新置至明發附近農地買氣；又接近萬安溪、志成路與沿山公路間原鄉萬安、筏灣部落週邊農地，於休閒農業之休憩旅遊刺激，不乏投資者投資意願，農牧用地均價 4,331 元/坪。就非都市土地而言，本季成交案多分佈於偏離城鄉市區較遠之聚落與農地，不但交通便利性欠佳，且土壤質多為砂礫性質，致量雖增價卻無以拉抬，其地價較上季呈負成長。

10.內埔鄉:本季買賣登記案件共 265 件，扣除親友、員工或其他特殊關係間交易等異常交易案後共有 223 件於查詢服務網揭露。房地產交易情形在商業區方面，有 1 件成交案例，屬老舊之中古屋且為持分之移轉，房地成交價約 53,729 元/坪。住宅區方面，有 76 件成交案例，房地均價約 81,177

元/坪，交易價與上季相較下跌約 6.8%，本季雖於中華三街、仁和路與中華一街等新成屋有成交案例，惟中古屋方面成交案例相對較新成屋多，成交案位於延平路、陽濟路、自強路、文昌路與龍德路等，其價格受屋齡之影響與上季相較偏低。都市計畫區內之農業區買賣實價案件計 13 件，分散於振豐段、上龍泉段與中林段等三個都市計畫區內，土地均價約 6,883 元/坪，交易價與上季相較下跌約 5.9%，究其因乃本季成交案有上龍泉段，成交案缺乏經重劃價格相對較高之新埔段，以致均價降低。非都市土地部分，鄉村區建築用地成交案例 39 件，多位於美和村、老埤村、東勢村與富田村等，房地均價約 39,841 元/坪。工業用地方面，在內埔新豐工業區有 2 件買賣案例，土地均價約 21,015 元/坪。農業用地方面成交案例 92 件，土地均價約 4,549 元/坪，交易價與上季相較上漲約 1.1%，地價持平，其餘地區以竹圍村、和興村、老埤村、隘寮村與東勢村等附近有成交案例。整體而言，本季本鄉交易量增加，交易價尚屬平穩。

11.竹田鄉：本季本區不動產交易案件共有 83 件，對外提供查詢之買賣實價案件計 77 件，成交量較上季增加約 22.1%，交易情形如下：都市土地，商業區只有零星小型日常生活之商業活動本季並無買賣實例，住宅區由於本區居住人口以在地居民為主，再加上大量祭祀公業土地不易處理，本季有 3 件成交案例，房地均價約 23,736 元/坪，工業也以小型工業方式經營，本季工業區有 1 件成交案例，土地均價約 18,992 元/坪，農業區有 7 件成交案例，土地均價約 5,679 元/坪、其他使用區有 2 件成交案例，房地均價約 16,536 元/坪，成

交量及成交價格均較上季向上遞增。非都市計畫土地建地方面有 9 件買賣成交案例，房地均價約 11,871 元/坪，主要集中在竹田段、西勢段、美崙段、新田段、新勢段、鳳明段及鳳新段近鄰村里間。農業用地有 55 件買賣成案例，土地均價約 7,071 元/坪，主要集中於新勢段、鳳新段、美崙段、新田段、新勢段、鳳明段及竹南段等區域，本區農業用地因有國道 3 號及 88 快速道等交通便利與退休族群興起興建農舍風潮帶動之下，成交量緩步成長，整體而言，本區本季不動產市場呈現「價量齊揚」格局走勢。

12.新埤鄉：本季買賣登記案件共有 33 件，對外提供查詢之買賣實價案件計 23 件，成交量較上季減少約 10.81%，本季不動產交易情形如下：都市土地：本鄉商業區之商業活動以自有房屋且多屬自營為主，除週休 2 日較有停駐的人潮，平常消費平平，土地並無買賣案件 。住宅區並無新建案，交易以中古屋為主，買賣案件 1 件，房地成交價約 36,268 元/坪。工業區，本鄉工業區位於台 1 線旁又接近國道 3 號交流道，交通便利，但因腹地狹小，地主以觀望態度並未有興建工廠，無對外提供查詢之買賣案例。非都市土地：鄉村區乙種建築用地成交案例 2 件於打鐵村，土地均價約 7,111 元/坪，南豐村，房地均價約 19,464 元/坪，甲種建築用地成交案例 1 件於萬隆村，房地成交價約 8,119 元/坪。農業用地成交案例 19 件，本鄉農地與鄰近鄉鎮地價相比有較低(尤其餉潭段、新力段屬較偏遠地帶)，因而引來投資設立養殖業或作為種電用的投資者的進駐，帶來地價正面效益，其土地均價約 2,519 元/坪，主要集中於餉潭段、新力段、打鐵段、上萬安段、萬隆段、建功段..等區域。整體而言，本區

本季不動產市場呈平穩狀態走勢。

13.**新園鄉**：本季實價登錄揭露案件 67 件，交易量較上季增加 11 件，增加幅度為 19.6%。房地產交易情形住宅區房地均價約為 6.6 萬元/坪，買賣實價案件 10 件，於永定街、聖心路、鹽洲路、南興路等有成交案例；素地買賣實價案件 6 件，土地均價約為 4.2 萬元/坪，成交案件多集中於接近東港鎮之鹽埔、共和、鹽龍等區段。商業方面，於仁愛路上買賣實價案件 1 件，房地成交價約為 6 萬元/坪，因係屬舊商圈，以傳統店舖或小型市場型態經營，無新的商業型態加入者，交易案件不多。工業區，無成交案例，地價波動不大。農業區買賣實價案件 3 件，房地均價約為 4500 元/坪，以臨路及接近生活機能佳之農地較吸引投資客關注。另非都市土地之鄉村區在五房路、平和路、新東路等有成交案例，買賣實價案件 7 件，房地均價約為 38000 元/坪。農業用地成交案件 20 件，土地均價約為 7,200 元/坪，尤以瓦瑤村、田洋村等聚落附近農地移轉較多，主要由於規劃方整，坵塊農地均直接臨路，深受在地人青睞，地價看漲。整體而言，本季不動產市場呈「量增價穩」格局。

14.**崁頂鄉**：本季實價登錄揭露案件為 48 件，較上季增加 18 件，增加幅度約為 37.5%，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 80%，房地均價 97,270 元/坪；素地買賣實價案件 3 件，土地均價 22,319 元/坪。商業區以中正路便利超商及振興路周邊地區，因店面較為老舊且商業行為並不活絡，近期無買賣案例，地價亦無明顯波動。農業區買賣實價案件 2 件，房地均價 6,458 元/坪，以屏 64 線興農路靠近崁頂

社區活動中心附近之農地為主。另有工業區買賣實價案件 1 件，房地成交價 13,143 元/坪。都市計畫外建築用地之房地買賣實價案件 5 件，房地均價 37,502 元/坪；素地買賣實價案件 3 件，土地均價 7,482 元/坪。農地買賣實價案件 25 件，土地均價 3,693 元/坪。整體而言，本季土地交易價格呈「量增價漲」格局。

15.**林邊鄉**：本季實價登錄揭露案件共 28 件，交易量與上季相較增加約 33.3%，鄉內以農業及養殖漁業為主的鄉村型態，臨近大鵬灣國家風景區，鐵、公路發達，交通便利；住宅區房地成交皆為中古屋，交易量較上季增加些許，房地成交價為 56,587 元/坪、素地成交價為 29,122 元/坪，以林邊火車站附近的和平路成交價格漲幅較大；農牧用地交易方面以竹林村及鎮安村農地買賣較多，位於鎮安宮附近緊鄰中正路旁農地有些微漲幅，而其他無臨馬路之農地及高速公路下易淹水地區，則是有較大跌幅，價格呈現漲跌互見，土地均價 3,236 元/坪；都外乙種建築用地成交件數僅少數零星幾筆，分布於水利、竹林等村，價格平穩，房地成交價為 16,400 元/坪。整體而言，本季住宅區不動產交易呈現「量增價漲」，都市計畫外土地則是呈現「漲跌互見」格局。

16.**南州鄉**：本季不動產實價登錄申報案件為 29 件，較上季減少 7 件，減少幅度約為 19%，本季都市土地住宅區實價登錄為 5 件，土地交易均價 43,137 元/坪，房地交易均價 70,050 元/坪，買賣案例零星，交易價格平穩；商業區實價登錄為 1 件，房地成交價為 56,317 元/坪，毗鄰南州公有市場，地價無明顯波動；工業區本季無成交案例，惟南州糖廠土地標租後，可望

帶來投資，並期望能有效開發，帶動經濟發展，提供就業機會；非都市建築用地本季有 2 件買賣案例，土地交易均價為 17,398 元/坪，因交通不便及缺乏公共建設，地價明顯低落；非都市農業用地實價登錄為 22 件，土地交易均價為 4,710 元/坪，屏鵝公路兩旁農地，因交通便利，地價高於其他同鄉農地，綜上所述，本季南州鄉土地地價呈「量減價穩」走勢。

17.里港鄉：本季買賣登記案件計 59 件（上季 98 件），對外提供查詢之買賣實價案件計 58 件（上季 98 件），減少幅度為 40.81%。本鄉為傳統農業鄉，都市土地無新建案推出，買賣實例以中古屋、成屋及零星建地為主，成交案件大都是親友間買賣居多，房地交易價格呈現大幅下跌之態勢，呈「價跌量縮」之情形。(一)住宅區買賣實價案件計 14 件（上季 19 件），本季土地均價 3.2 萬元/坪，較上季下跌 8.57%（上季土地均價 3.5 萬元/坪），房地均價 3 萬元/坪，較上季下跌 51.61%（上季房地均價 6.2 萬元/坪），因在仁愛路、成功路之交易案件為特殊交易之案例，其價格偏低，致影響本季交易價格，故呈「價跌量縮」之情形；(二)商業區土地上季與本季均無成交案件，故本季地價持平；(三)農業區本季買賣實價案件計 4 件（上季 4 件），均價每坪 7980 元/坪，其地價持平；(四)工業區土地在鐵店段及土庫段之土地上季與本季均無成交案件，故本季地價持平。(五)非都市土地建築用地買賣實價案件計 8 件（上季 25 件），土地均價 1 萬元/坪，較上季下跌 37.5%（上季土地均價 1.6 萬元/坪），房地均價 1.88 萬元/坪，較上季下跌 56.78%（上季房地均價 4.35 萬元/坪），因土庫路、戴興路的交易成交案件部份為親友間買賣，使其價格偏

低，致影響本季交易價格，其買賣案件量大幅減少，係因交易成交案件情形屬更換名義及親友間贈與案件增多之故，致呈「價跌量縮」情形；(六)農業用地買賣實價案件計 32 件（上季 54 件)，土地均價 4,261 元/坪，較上季下跌 20.91%，(上季土地均價 5387 元)，係因成交案例大多為低度使用之土地買賣案例，致使平均價格呈現下跌，且贈與案件多，促使本季交易量減少，故「呈價跌量縮」之態勢。就整體而言，本季成交價格皆較上季大幅下跌。

18.**鹽埔鄉**：本鄉係屬傳統典型農業鄉，外來移入人口不多，不動產交易仍以非都市土地之農業用地較多。本季買賣登記案件計 98 件，對外提供查詢之買賣案件計 88 件。住宅區買賣案件計 8 件，土地均價 1.6 萬元/坪，較上季下跌 36.3%、房地均價 3.5 萬元/坪，較上季下跌 18.6%，住宅區買賣案件因其中有親友間之特殊交易，其成交價格呈下跌之趨勢，呈價跌量持穩之態勢；商業區並無成交案件；村里鄰住宅用地買賣案件計 27 件，土地均價 3 萬元/坪，較上季下跌 14.3%、房地均價 7.2 萬元/坪，較上季下跌 5.3%；村里鄰住宅用地買賣案件較上季增加 14 件，土地價格、房地價格皆呈微幅下跌之趨勢；故村里鄰建地呈價跌量增之趨勢；農業用地買賣案件計 53 件，土地均價 3,635 元/坪，較上季上漲 28.6%，農業用地買賣案件較上季增加 7 件，其成交價格呈上漲之趨勢，農業用地呈價漲量增之趨勢。整體而言，本季不動產成交價格，非都市農業用地土地均價呈上漲之趨勢；其他土地、房地均價較上季皆呈下跌趨勢。

19.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 101 件，對外提供查詢之買賣實價案件計 93 件，較上季減少 9 件，減少幅度為 9.6％。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)在住宅區方面：本季無買賣成交案件，(上季土地均價為 3.6 萬元/坪；房地均價為 6.9 萬元/坪)其本季地價持平；(二)在商業區方面：本季買賣案件 1 件，房地成交價為 5 萬元/坪（因上季無商業區買賣案件，所以無法做幅度比較)；(三)在非都市土地之建築用地方面：本季買賣實價案件 21 件(上季 19 件)，土地本季均價 1 萬元/坪(上季均價 0.9 萬)，較上季上漲 11.1％；房地均價本季為 3.9 萬元/坪(上季均價為 3.7 萬元/坪)，較上季上漲 5.1%，因部分成交案件較接近本鄉行政中心附近之聚落，其各種生活條件、商業活動較為便利，有些交易案件因臨 15 米路之臺 22 線(興中路、興店路)、臺 27 線(同興路、維新路、產業路)兩條主要聯外道路旁，故交易價格略為上漲，其情況為「價漲量增」；(四)在農業用地方面：本季買賣實價案件計 71 件(上季 78 件)，均價 2,841 元/坪(上季均價為 2,320 元/坪)，較上季上漲 18.3％，因大部分成交案例皆近鄰村落，且為交通較便利之臨路土地，因地形較為方整，又部分成交土地離果菜集貨市場較近，雖成交量比上季略減，但其各方條件較上季為優，故價格有明顯上漲，其情況為「價漲量縮」。故整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

20.枋寮鄉：本鄉房地產市場交易情形，本季實價登錄揭露案件計 71 件與上季 68 件，增加幅度 4.2%，本季主要買賣以非都市農地為主。住宅區素地交易本季 8 件較上季 6 件，增加幅度 25.0%，土地均價 44,550 元/坪；住宅區房地交易本季 11 件較上季 10 件，增加幅度 9.1%，房地均價 60,806 元/坪；買賣情形零星分散在各個聚落較低價位地區。商業區素地交易本季 1 件，成交價 37,759 元/坪；商業區房地交易本季 3 件與上季件數相同，房地均價 122,749 元/坪，商業區買賣交易主要分布在枋寮村。都市計畫農地交易本季 3 件，上季 0 件，土地均價 2,706 元/坪，都市計畫農地買賣分布零散在中山、建興及中寮段。都市計畫工業區素地交易本季 1 件，成交價 10,588 元/坪，位於枋寮高中至水底寮聚落之間地區。非都市土地建築用地交易本季 3 件較上季 6 件，減少幅度 50.0%，土地均價 10,331 元/坪；非都市土地建築用地房地交易本季 4 件較上季 5 件，減少幅度 20.0%，房地均價 53,269 元/坪；買賣情形主要位於東海村。非都市土地農地交易本季 29 件較上季 19 件，增加幅度 53.3%，土地均價 3,076 元/坪，買賣情形農地買賣主要分布於大庄及番子崙聚落附近漁塭養殖地區及枋寮段北勢寮小段農地。非都市工業用地屏南工業區買賣交易本季 0 件，上季 1 件。本鄉房屋市場量體較小，且無重大公共建設投入，對於帶動買氣有限，且本地區房屋建案較少，今年新建房屋僅剩本地建商零星推出幾間。整體而言房地產市場地價波動不明顯。

21.佳冬鄉：本季實價登錄揭露案件案件數共計 55 件，其中親友、員工或其他特殊關係間之交易、受債權債務影響或債務抵償之交易、協議價購等特殊案件合計有 28 件，屬於正常買賣案

件數為 27 件。分析本鄉本季實價登錄情形如下：1.非都市農地成交件數比例約 48.3%，成交案例分布於賴家、塭豐、武丁、佳和、新埔、武新、昌東、昌北段，土地均價每坪 2,865 元，臨屏鵝公路土地交易筆數 1 筆，土地成交價每坪 8,180 元。都市農地成交件數比例約 4%，僅 1 筆分佈於塭豐段之成交案件，土地成交價每坪 3,003 元。非都市建地成交件數比例約 7%，房地成交件數 2 件分佈於佳農、塭仔段，房地均價每坪 33,806 元。都市建地成交件數比例約 41.2%，成交案例分布於玉光、石光、六根、佳興段，房地均價每坪 61,080 元，綜合觀之，本鄉本季地價平穩波動不大。

22.枋山鄉：本季實價登錄揭露案件共計 16 件，其中親友、員工或其他特殊關係間之交易、協議價購等特殊案件合計有 8 件，屬於正常買賣案件數為 8 件。分析本季實價登錄情形如下：非都市農地成交件數比例約 50.0%，成交案例分布於楓港、莿桐、加祿段，土地均價每坪 3,070 元。非都市建地成交件數比例約 50.0%，楓港段臨 30 米舊庄房地均價 55,267 元/坪。新加祿堂段裡地房地成交件數 1 件，房地成交價 14,789 元/坪，綜合觀之，本季交易量體小，地價穩定持平。

23.車城鄉：本季買賣登記案件計 30 件，對外提供查詢之買賣實價案件計 27 件。不動產交易價格部分：住宅區土地買賣實價案件計 3 件，土地均價 20,377 元／坪，較上季下跌 33.4%，係因上季土地之區位條件較優；房地買賣實價案件計 1 件，房地成交價 75,312 元／坪，較上季上漲 23.0%；商業區土地買賣實價案件計 1 件，土地成交價 28,174 元／坪，較上季上漲 23.8%，係因本季土地之區位條件較優；都市計畫

外農地買賣實價案件計 11 件，土地均價 2,106 元／坪，較上季下跌 69.8%，係因上季成交案件多集中於後灣村及四重溪溫泉區；村里鄰住宅用地土地買賣實價案件計 8 件，土地均價 21,154 元／坪，較上季下跌 50.3%，係因上季成交案件多集中於後灣村，村里鄰住宅用地房地買賣實價案件計 3 件，房地均價 204,226 元／坪，較上季上漲 382.7%，因有 1 筆案件位於四重溪溫泉區。整體而言，本季不動產市場呈現量穩價漲格局。

24.滿州鄉：本季買賣登記案件計 30 件，較上季增加 11 件，增加幅度為 57.9%；對外提供查詢之買賣實價案件計 26 件，較上季增加 9 件，增加幅度為 52.9%。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，土地均價 21,676 元／坪，較上季上漲 32.29%，住宅區房地買賣實價案件計 1 件，房地成交價 38,377 元／坪，上季無買賣案件；商業區土地買賣實價案件計 1 件，土地成交價 25,119 元／坪，較上季下跌 17.7%，係因該上季土地位於中山路旁；農業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 3,279 元／坪，上季無買賣案件；都市計畫外農地買賣實價案件計 12 件，土地均價 1,931 元／坪，較上季下跌 33.8%，係因上季交易之土地較接近恆春鎮，相對單價較高；村里鄰住宅用地：土地買賣實價案件計 3 件，土地均價 12,459 元／坪，較上季上漲 80.6%，房地買賣實價案件計 1 件，房地成交價 137,616 元／坪，上季無買賣案件，該筆案件係位於啞口海附近之漁民住宅區。整體而言，本季不動產市場呈現價量齊揚格局。

25.琉球鄉：本季不動產實價登錄申報案件為 45 件，較上季增加 2 件，本季商業區交易實例主要位於中山路、三民路因緊臨傳統市

場，三民路老街店家集中，申報案件計 6 件，房地均價 18,321 元/坪，地價穩定中成長；住宅區主要位於復興路、本漁路、中正路、三民路因道路已開闢，民宿進駐，帶動周邊房地產價格，申報案件計 28 件，房地均價 4,825 元/坪呈現上漲趨勢；農業區申報案件計 11 件，土地均價 1,500 元/坪，地價穩定成長，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「量穩價漲」格局。

26.**三地門鄉：**本鄉為山地鄉，交易對象僅限於原住民身份者，房地移轉大多為贈與案件，本季買賣實價登記案件計 5 件。對外提供查詢之買賣實價案件計 4 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 33.3%。本季不動產交易價格部分，鄉村區建築用地買賣實價案件計 2 件（無建物登記），土地均價 11,709 元／坪，較上季上漲 10.7%，與上季相較略顯價漲量增；農業用地買賣實價案件計 2 件，以公告現值登錄，土地均價 640 元／坪，較上季下跌 31.0%，與上季相較則呈價跌量穩狀態。整體而言，本季不動產成交價格較上季呈漲跌互見情形。

27.**霧臺鄉：**本季因即將邁入兩季導致買賣案件銳減，買賣登記案件僅 2 件，對外提供查詢之買賣實價案件計 2 件，較上季減少 4 件，減少幅度為 200%。至於本季不動產交易價格部分，本鄉無住宅區、商業區；非都市土地之建築用地買賣實價案件計 1 件，農業用地買賣實價案件計 1 件，土地成交價 20 元／坪（為親友間之特殊交易），較上季下跌 94.95%（因上季實價登錄均 4 件，成交均價 396 元），因本季為特殊交易案例之影響。整體而言，本季不動產成交價格較上季呈現價跌量縮之態勢。

28.牡丹鄉：本區因位處原住民保留地範圍，買賣資格受限制，交易實例稀少。本季買賣實價登錄案件總計 20 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 25%，建築用地買賣案件計 7 件，其中房地案件有 2 件，房地均價為 63,766 元/坪，素地案件有 5 件，均為特殊案例，土地均價為 14,708 元/坪。農地買賣案件計 13 件，土地均價 312 元/坪。整體而言本季農地成交價格較上期上漲。

29.獅子鄉：本鄉為山地鄉鎮，不動產登記案件以贈與案件居多，買賣案件共 13 件，其中 2 件特殊交易價格為零不揭露，故本季正常買賣交易案件僅 11 件，其中 10 件為土地，1 件為房地，較上季增加 9 件，買賣實例 8 件為山坡地保育區農牧用地(包括部分林業用地)及 3 件鄉村區乙種建築用地，山坡地保育區農牧用地(包括部分林業用地) 土地均價每坪 138 元，鄉村區乙種建築用地 3 件中包括 2 件素地交易及 1 件房地交易，素地均價每坪 2,251 元；房地買賣成交價每坪 19,608 元。近年來南迴公路路基路面拓寬工程陸續完工，略為改善當地對外交通，買賣交易略有增加。

30.來義鄉、泰武鄉與瑪家鄉:

三鄉為原住民鄉鎮，本季原住民鄉鎮買賣案件共 10 件(來義鄉 4 件、泰武鄉 4 件與瑪家鄉 2 件)，扣除親友、員工或其他特殊關係間交易等異常交易案僅餘 3 件，其中來義鄉山坡地保育區之農牧用地有 2 件，土地均價為坪 1,173 元，泰武鄉山坡地保育區之農牧用地有 1 件，土地成交價為每坪 601 元。由於原住民鄉鎮買受條件受限，交易量極為稀少，加上其地形、天然條件與社會條件，致居住與耕作不若平地便利，交易價格偏低，在投資誘因缺乏下，地價呈現持平，無明顯漲跌。

十五、臺東縣102年第2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870件，較上季增加121件，增加幅度為16.15%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計477件，均價約7.3萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區房地買賣實價案件計37件，均價約33.7萬元/坪，較上季呈現漲幅；工業區買賣實價案件計3件，均價約1.2萬元/坪，較上季呈現上漲；農業用地買賣實價案件計353件，均價約2,879元/坪，較上季呈現上漲。因受交易標的類型（以住宅區房地及農業用地為大宗）及坐落區位不同等因素影響。整體而言，本季成交價格較上季呈現上漲。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464件，較上季增加34件，增加幅度為7.91%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計366件，均價約9.0萬元/坪，較上季微幅上漲;商業區房地買賣實價案件計6件,均價約38.4萬元/坪，較上季微幅上漲；農業用地買賣實價案件計 92件，均價約4,672元/坪，較上季微幅上漲。因整體市場行情帶動影響，整體而言，本市不動產市場行情持續走穩，市區內商業區預期大型娛樂商場進駐帶動房地交易活絡，本季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 52 件，較上季減少13件，減少幅度為20%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計10件，均價約5.1萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區土地並無買賣實價案件；農業用地買賣

實價案件計 42 件，均價約 3,146 元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，因更生北路兩側新建案將陸續推出，本季成交價格較上季微幅上漲。

3.綠島鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 2 件，較上季減少 4 件，減少幅度為 66.7%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 2 件，均價約 1.6 萬元/坪；商業區房地及農業用地無買賣實價案件。因島內觀光人潮眾多，商業觀光機能蓬勃，所有人自營或出租皆有相當利潤，造成土地惜售，成交量低，惟整體而言，本季成交價格較上季微幅上漲。

4.成功鎮：本季對外提供查詢之買賣案件共 65 件，較上季增加 33 件，增加幅度為 103%，至於交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 21 件，均價約 2.8 萬元/坪，較上季微幅上漲。商業用地本季無買賣實例。工業用地房地買賣實價案件計 1 件，成交價約 6,281 元/坪。非都市農業用地共 43 件，均價約 1,941 元/坪。本季受交易標的類型及坐落區位不同等因素影響，整體而言本季成交價格較上季微幅上漲。

5.東河鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 62 件，較上季增加 19 件，增加幅度為 44%，至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 13 件，均價約 2.3 萬元/坪，本季均價較上季微幅下跌；商業區本季無買賣成交實例；農業用地部份買賣案件計 49 件，均價約 4,337 元/坪，較上季微幅上漲。因本鄉轄內有著名觀光據點，搭配鄰近都歷、金樽等衝浪活動及都蘭糖廠附近土地觀光產業推動，大面積農地較受歡迎，買賣成交熱絡，也帶動週邊工商業發展、民宿、餐

飲特產業等聚集成市，本季受交易標的類型及坐落區位不同等因素影響，整體而言本季成交價格較上季上揚。

6.長濱鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 25 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 19%，至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價約 1.2 萬元/坪，本季均價較上季微幅上漲；商業區本季無買賣成交實例；農業用地部分買賣案件計 22 件，均價約 1,486 元/坪，均價較上季微幅下跌。

因農地移轉案件數量較上季略減，且成交集中於臺 11 線附近，因鄰近省道，交通便捷，景觀視野佳，較受青睞。本鄉土地大多屬於農業經營型態，工商業不發達，房屋用途多為自用型。本季受交易標的類型及坐落區位不同等因素影響，整體而言本季成交價格持平。

7.關山鎮：本季對外提供查詢之買賣案件計 43 件，較上季增加 16 件，增加幅度 59.26%。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，均價約 4.9 萬元/坪，較上季上漲，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 4 件，均價約 9.2 萬元/坪(剔除親友間特殊交易案件 1 件);工業區土地買賣實價案件計 2 件，均價約 1.6 萬元/坪，較上季上漲，係因交易標的鄰近主要道路；農業用地買賣實價案件計 22 件，均價約 2,169 元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季成交價格較上季微幅上漲。

8.鹿野鄉:本季對外提供查詢之買賣實價案件計 40 件，較上季增加 9 件，增加幅度 29.03%。至於本季交易價格部分，住宅區買賣實價案件計 4 件，均價約 2.9 萬元/坪，較上季下跌，係因本季交易標的型態及位置與上季不同所致;農業用地買賣

實價案件計 36 件，均價約 2,892 元/坪（剔除親友間特殊交易案件 2 件），較上季略微上漲。整體而言，本季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 42 件，較上季增加 14 件，增加幅度為 50.00%。至於本季交易價格部分，住宅用地房地買賣實價案件計 22 件，均價約 3.2 萬元/坪，較上季略微下跌；商業區買賣實價案件計 6 件，均價約 8.8 萬元/坪（剔除畸零地等特殊交易案例 3 件），較上季下跌；係因交易標的類型及坐落位置不同影響，農業用地買賣實價案件計 14 件，均價約 2,780 元/坪，較上季略微上漲，係因本季交易多位處都市土地邊緣較具發展地區。整體而言，本季成交價格較上季略微上揚。

10. 延平鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 6 件，較上季增加 4 件，增加幅度 200.00%。至於本季交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 1 件，成交價約 1,189 元/坪，較上季微幅下跌;農業用地買賣實價案件計 5 件，均價約 358 元/坪，較上季上漲，係因交易標的坐落位置不同等影響。本鄉因屬原住民保留地，受限交易身分之下交易數量稀少，整體而言，本季成交價格變動不大。

11. 海端鄉：本鄉因屬原住民保留地之影響交易量稀少，本季對外提供查詢之買賣實價案件計 5 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 66.67%。至於本季交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 3 件，均價約 1,930 元/坪，上季無交易實例；農業用地買賣實案件 2 件，均價約 331 元/坪，較上季上漲，係因交易標的鄰近鄉村區交易標的類型及坐落位置不同影響。整體而言，本季成交價格較上季稍漲。

12. 大武鄉：本季買賣實例仍以農地交易為主，未有明顯增減，對外提供查詢之買賣實價案件計 7 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 16.67%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 3 件，均價約 5,995 元/坪，較上季均價上漲；農業用地買賣實價案件計 4 件，均價約 244 元/坪，較上季明顯下跌，係因上季多為村莊近郊之農地買賣，而本季均為山區農地交易，致使本季成交均價有明顯下跌狀態。整體而言，本季房地成交價格較上季明顯上漲。

13. 太麻里鄉：本季因受市場需求量增加之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 50 件，較上季增加 9 件，增加幅度為 21.95%。至於本季交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 14 件，均價約 3.5 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 21 件，均價約 5.4 萬元/坪，較上季微幅下跌；農業用地買賣實價案件計 15 件，均價約 1,371 元/坪，較上季下跌。本季因農業用地交易集中於山區附近農地，較上季大幅下跌，係受交易標的類型及坐落位置等影響。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

14. 達仁鄉：本季因受原住民保留地承購資格受限因素影響，交易量仍顯清淡，對外提供查詢之買賣實價案件計 2 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 2 件，均價約 359 元/坪，較上季明顯上漲，係因本次交易標的地點臨近鄉村里街及近臺 9 線因素影響。整體而言，本季土地成交價格較上季明顯上漲。

15. 金峰鄉：本季因市場農地需求量略為增加，尤其鄰近鄉村區之農業用地買賣交易案件增加之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 5 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 150%。至於本季

土地交易價格部分，農業用地買賣實價案件計 5 件，均價約 395 元/坪較上季微幅上漲。整體而言，本季因無住宅區買賣，成交均價較上季明顯下跌。

十六、花蓮縣 102 年第 2 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 1,732 件，較上季增加 452 件，增加幅度為 35.31%。至於交易價格部分：住宅區房地實價案件 716 件，均價 11.6 萬元/坪，較上期上漲；商業區土地實價案件 19 件，均價 35.0 萬元/坪，房地實價案件 127 件，均價 14.2 萬元/坪，較上期明顯上漲；農業用地實價案件 544 件，均價 5,200 元/坪，較上期下跌。整體而言，係因本季交易動能恢復，蘇花改交通建設預期效應，帶動市場需求熱切，各類用地交易顯著增加，住宅區、商業區之土地/房地交易均價亦明顯上漲。惟農地因低總價類型交易案件驟增（220→290 件），致全縣農地均價呈下降情形。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與上季相比較為熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 577 件，較上季增加 95 件，增加幅度為 20%。至於本季交易價格如下：住宅區房地實價案件計 378 件，均價 12.1 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地實價案件計 102 件，均價 14.5 萬元/坪，較上季小幅上漲。整體而言，本季因縣府招商成效、觀光帶動及預期未來展望，市場交易熱絡；商業區因需求大於供給，均價上漲幅度較為明顯，其餘各類成交價格與上季相較均微幅上漲。
2. 吉安鄉：本季交易情形較上季為熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 514 件，較上季增加 164 件，增加幅度為 46.86%。至

於本季住宅區房地、土地及農地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 237 件，均價 12.4 萬元/坪，住宅區土地買賣實價案件計 11 件，均價 11.0 萬元/坪，均較上季小幅上漲；農地買賣實價案件計 122 件，均價 1.8 萬元/坪，亦較上季小幅上漲。整體而言，本季因施工中蘇花改議題持續發酵且計劃於 106 年通車，助長交易動能，房地及農地成交價格均較上季成長。

3. 新城鄉：本季房地產交易情形與上季相比有較熱絡之趨勢，對外提供查詢之買賣實價案件計 97 件，較上季增加 27 件，增加幅度為 38.57%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 41 件，均價 9.6 萬元/坪，較上季大幅上漲；而住宅區土地買賣實價案件計 7 件，均價 5.3 萬元/坪，較上季明顯上漲，係因鄉內大量新成屋陸續完成登記交屋及花蓮市、吉安鄉住宅區發展趨近飽和之影響，使住宅區價量俱揚。整體而言，本季房地成交價量較上季大幅上漲。

4. 壽豐鄉：本季交易情形與上季相當，對外提供查詢之買賣實價案件計 176 件，較上季增加 59 件，增加幅度為 50.42%。至於本季土地交易價格部分，農地買賣實價案件計 145 件，均價 5,756 元/坪，較上季微幅上漲，係因外界持續看好休閒產業發展。整體而言，本季土地成交價格較上季微幅上漲。

5. 秀林鄉：本季交易情形與上季相比有較熱絡之趨勢，對外提供查詢之買賣實價案件計 38 件，較上季增加 9 件，增加幅度 31.03%。至於本季土地交易價格部分，農地買賣實價案件計 36 件，均價 1,563 元/坪，住宅區土地買賣實價案件計 2 件，均價 6,132 元/坪，較上季上漲，係因本季案例大部

份位於秀林鄉行政中心附近及平坦地區，使得成交價較上季買賣成交案例位於山區上漲許多；整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

6.鳳林鎮：本季交易較上季熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 63 件，與上季比較增加 20 件，增加幅度 46.51%。至於本季交易價格部分：住宅區房地實價案件計 3 件，均價 6.3 萬元/坪，較上季上漲；農業用地實價案件計 46 件，均價 4,395 元/坪，較上季上漲。本鎮成交態樣以農地居多，主係轄內大型農場配合鐵、公路工程之造鎮計畫持續影響，帶動周邊農地需求的擴大。整體而言，除農場周邊農業用地價量齊揚外，其餘房地/土地等則呈現微幅上漲。

7.光復鄉：本季交易較上季熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 56 件，較上季增加 23 件，增加幅度為 69.7%。至於本季交易價格部分，住宅區房地實價案件計 5 件，均價 7.1 萬元/坪 ，較上季上漲；商業區土地實價案件計 2 件，均價 3.9 萬元/坪；農業用地實價案件計 36 件，均價 2,561 元/坪，較上季上漲。本鄉成交態樣以農業用地居多，主係農地總價較其他鄉鎮相對較低，且預期得為農舍使用等因素影響，吸引許多外地客群前來購置。整體而言，本季土地/房地成交價格均較上季上漲。

8.豐濱鄉：本季交易量持平，對外提供查詢之買賣實價案件計 10 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 11.11%。至於本季交易價格部分，本季無住宅區房地及商業區土地買賣實價案件；農業用地買賣實價案件計 6 件，均價 3,214 元/坪，較上季上漲。主係觀光旅遊、民宿開發等預期因素影響，吸引外地客購置進駐。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

9. 萬榮鄉：本季交易較上季熱絡，對外提供查詢之買賣實價案件計 36 件，較上季增加 29 件，增加幅度為 414.29%。至於本季交易價格部分，本鄉全境為非都市土地，無住宅區房地及商業區土地交易實例，農業用地實價案件計 30 件，均價 777 元/坪，較上季上漲。本鄉土地承受人有原住民資格限制，致流動性受限，交易價格相對較低。受市場投資門檻較低影響，本季交易量驟增。整體而言，本季土地成交均價較上季上漲。

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 62 件，較上季減少 7 件，減少幅度為 10.14%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地實價案件計 15 件，房地均價 8.9 萬元/坪，較上季上漲，土地實價案件計 13 件，土地均價 2.7 萬元/坪，農業用地實價案件計 34 件，均價 1,800 元/坪，較上季微幅下跌。房地係因多屬新成屋交易價格之影響，單價較一般中古屋高，使房地價格上揚。整體而言，本季成交案件均價較上季上漲。

11. 瑞穗鄉：本季瑞穗鄉買賣成交案件較上季大幅增加，對外提供查詢之買賣實價案件計 51 件，較上季增加 24 件，增加幅度為 89%。至於本季土地/房地交易價格部分，商業區、工業區本季無交易案例；住宅區房地買賣案件共 5 件，房地均價為 5.4 萬元/坪，價格持平。非都市土地實價案件多為農業用地且大多集中於瑞穗農地重劃區及溫泉路一帶農地，本季實價案件以外地人購置為主，成交價格則較上季略為上漲。整體而言，本季成交價格較上季略為上揚。

12. 富里鄉：本季因不動產交易漸漸活絡之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 43 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 10.25%。

至於本季交易價格部分，住宅區房地實價案件計 1 件，單價 5.8 萬元/坪；商業區無交易案件；農業用地實價案件計 30 件，均價 1,404 元/坪，較上季下跌。係因本鄉不動產交易以本地人購置為主，鮮少外地人投資購買，因此總價和均價較其他鄉鎮為低。整體而言，本季成交價格較上季微幅下跌。

13. 卓溪鄉：本季對外提供之查詢買賣實價案件計 4 件，較上季減少 1 件，減少幅度 20%。至於本季交易價格部分，農業用地均價 292 元/坪，較上季微幅上漲，係因成交案例多屬臨街地，利於農作。整體而言，本季土地成交價格較上季微幅上漲。

十七、澎湖縣 102 年第 2 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 520 件，較上季增加 244 件，增加幅度為 88.41%。其中住宅區房地買賣實價案件計 65 件，均價 13.1 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買賣實價案件計 5 件，均價 18.0 萬元/坪，較上季上漲。本季受住宅區新建案推出之帶動，市場交易熱絡，交易價格上漲，亦帶動週邊商業區房地交易價格上漲，另農地交易價格亦有上漲趨勢。整體而言，本季房地成交價格較上季上揚。茲將本市各鄉（市）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 392 件，較上季增加 176 件，增加幅度為 81.48%。其中住宅區房地買賣實價案件計 65 件，均價 13.1 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地買

賣實價案件計 5 件，均價 18.0 萬元/坪，較上季上漲。本季住宅區受新建案推出之帶動，市場交易熱絡，交易價格上漲，亦帶動週邊商業區房地交易價格上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

2. 湖西鄉：本季都市土地無買賣案件，非都市土地對外提供查詢之買賣實價案件計 41 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 13.89%。其中農地案件 37 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

3. 白沙鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 67 件，較上季增加 51 件，增加幅度為 318.75%。其中農地案件 15 件，均價 9,610 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地成交價格較上季微幅上漲。

4. 西嶼鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 19 件，較上季增加 13 件。增加幅度為 216.66%。其中農地案例 17 件，均價 4,919 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲。

5. 望安鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 3 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 50%。其中農地案件 2 件，均價 1,660 元/坪，整體地價大致呈持平狀態。

6. 七美鄉：本季對外提供查詢之買賣案件計 1 件，為農牧用地交易，單價 8,192 元/坪，上季無交易案件，整體地價大致呈持平狀態。

十八、基隆市102年第2季地價動態

撰寫人：基隆市政府地政處游珊華

本季受到新建案陸續完工辦理移轉登記之影響，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 1,669 件，較上

季（1,115 件）增加 554 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 1,291 件，均價 11.3 萬元/坪，較上季（10.7 萬/坪）微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 107 件，均價 17.6 萬元/坪，較上季（19.1 萬/坪）微幅下滑。本市受惠於交通部臺鐵捷運化聯外接駁公車政策推動影響，已有效提升本市暖暖、七堵及安樂區間通勤之便利性，近期為因應國立海洋科學博物館於年底前正式營運，另新增七堵火車站至海科館之快捷公車，更讓本市公共交通建設加分不少，對房市行情亦有提升之效。整體而言，住宅區房地成交價格較上季上漲，商業區則呈現下跌之趨勢。

茲將本市各行政區不動產成交動態略述如下：

1. 中正區：本季受到新建案完工陸續交屋之影響，對外提供查詢之買賣實價案件 360 件，較上季（189 件）增加 171 件。房地、房地含車位標的成交部分，住宅區買賣實價案件 278 件，主要集中於新豐街沿線及山海觀社區，均價 10.6 萬元/坪較上季為高，係受到中正路新建案完工交屋之影響；商業區買賣實價案件 28 件，均價 18 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 4 件，皆屬住宅區，均價 6.5 萬元/坪。本區因國立海洋科學博物館部分開放營運，帶動周邊不動產交易行情，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上漲之趨勢。
2. 七堵區：本季對外提供查詢之買賣實價案件共 249 件，較上季（243 件）增加 6 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 135 件，均價 14.0 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 11 件，均價 16.4 萬元/坪，皆為工建路之新建案；土地交易部分，買賣

實價案件 24 件，皆屬住宅區，均價 8.5 萬元/坪。非都市土地房地、房地含車位標的成交部分，乙、丙建築用地買賣實價案件 33 件，均價 13.6 萬元/坪，主要位於鄰近汐止郊區外圍之山坡建地；土地交易部分，丙種建築用地買賣實價案件 4 件，均價 3.3 萬元/坪。本季主要成交區域集中於百福社區、七堵市區崇廉街至自治北街一帶，交易量穩定，另明德二路、泰安路、工建路及綠葉街等受到新建案推案影響，成交量穩定。整體而言，受到新建案交屋趨緩影響，本季房地成交價格，較上季呈現微幅下修之趨勢。

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 240 件，較上季（114 件）增加 126 件。房地、房地含車位標的成交部分，住宅區買賣實價案件 216 件，均價 11.1 萬元/坪，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，尤其以源遠路 226 巷最為熱絡；土地交易部分，住宅區買賣實價案件 12 件，均價 9.3 萬元/坪，成交案件集中於暖暖街及八堵路 185 巷。區內坐擁暖暖運動公園、暖東苗圃、暖暖親水公園及碇內公園等休憩性公共建設，除提供民眾假日休閒去處外，環境清幽居住適宜性佳。另台 62 甲線（四腳亭埔路聯絡道支線）聯外道路已完工通車，提升本區對外交通之便捷性，亦為房市交易熱絡另一主因，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：本季受不動產交易較熱絡影響，對外提供查詢之買賣實價案件 105 件，較上季（76 件）增加 29 件。房地、房地含車位標的成交部分，住宅區買賣實價案件 34 件，均價 12.1 萬元/坪，主要以劉銘傳路一帶及成功市場、龍安街附近較多；商業區買賣實價案件 41 件，均價 19.7 萬元/坪，買賣

實價案件以田寮河沿岸大樓較多；忠一路海洋廣場第一、二期工程已完工啟用，可望帶動附近商圈發展及提供市民與遊客舒適、優質之休憩空間，另基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案公告招商中，以上利多對本區地價帶來正面影響。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 88 件，較上季（67 件）增加 21 件。房地、房地含車位標的成交部分，住宅區買賣實價案件 67 件，均價 11.3 萬元/坪，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 14 件，均價 13.3 萬元/坪，成交案例多位於西定路上，成功二路、太白街、中山二路等地區亦有零星交易。土地交易部分，買賣實價案件 4 件，分別屬 2 件住宅區及 2 件商業區，均價分別為 5.5 萬元/坪、6.9 萬/坪，主要成交案例多位於德安路與港西聯絡道路匝道及德安路與復興路附近。受到基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新招商影響，周邊鐵路、客運、港埠等交通運輸系統及購物、旅宿等專區，預期將帶動市區發展及改善市容景觀，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微幅上漲之趨勢。

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 393 件，較上季（288 件）增加 105 件。房地、房地含車位標的成交部分，住宅區買賣實價案件 362 件，均價 10.6 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，尤其以基金一路最為熱絡；商業區買賣實價案件 5 件，均價 13.3 萬元/坪，成交案件集中於樂一路、安樂路二段；工業區買賣實價案件 3 件，均價

5.1 萬元/坪，成交案件集中於基金一路及中和路。土地交易部分，住宅區買賣實價案件 9 件，均價 8.9 萬元/坪，成交案例主要集中於基金一路 210 巷、樂利三街 132 巷附近；工業區買賣實價案件 1 件，成交價格 4.0 萬元/坪，座落於基金一路大武崙工業區附近。本區聯外快速道路四通八達，加上房市行情相較於雙北地區普遍較低，除建商關注外，亦吸引外來客群進住。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：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 234 件，較上季（138 件）增加 96 件。房地、房地含車位標的成交部分，住宅區買賣實價案件 208 件，均價 10.9 萬元/坪，中古屋成交案件分布於東信路、深溪路，與深澳坑路一帶，新成屋成交熱絡，主要位於五期重劃區及東信路外圍；商業區買賣實價案件 8 件，均價 16.4 萬元/坪，相較於上季成交情形，本季主要集中於信二路與義六路周邊，其商機與人潮較為普通，多以住商混合使用之中古屋為主，均價下修。受到東岸聯外道路南段預計今年通車之影響，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持平之趨勢。

十九、102 年新竹市第 2 季動態分析

撰寫人：新竹市政府處郭于明

本季因無東區眷村改建大批登記送件情形影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 1,962 件，較上季減少 393 件，減少幅度為 16.69%。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 1,152 件，均價 18.3 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 251 件，均價 19.5 萬元/坪，較上季微幅下跌；農業用地買

賣實價案件計 84 件，均價 4.0 萬元/坪，較上季小幅上漲，係因「華夏金城」眷村改建住宅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：本季雖有數件新成屋建案辦理移轉登記，因未如上季有眷村改建大批登記送件量之影響，對外提供查詢之買賣實價案件計 978 件，較上季減少 555 件，減少幅度為 36.20%。至於本季房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 615 件，均價 21.6 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地買賣實價案件計 115 件，均價 22.5 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因受惠於建地大面積開發機會多，建物推案量及成交價皆較上季高影響。整體而言，本季土地或房地成交價格較上季微幅上漲。

2. 北　區：本季因有數件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631件，較上季增加127件，增加幅度為25.20%。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416件，均價15.0萬元/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：本季因有數件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 353 件，較上季增加 35 件，增加幅度為 11.01%。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 121 件，均價 13.9 萬元/坪，較上季小幅上漲，係因受香山區都市更新議題及數個新成屋建案房地總價併計影響；農業用地買賣實價案件計 38 件，均價 1.57 萬元/坪，較上季微幅上漲，係受買賣成交案件所在位置影響。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

二十、嘉義市 102 年第 2 季地價動態

撰寫人:嘉義市地政事務所邱凌韻

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,015 件，較上季之增加 112 件，增加幅度為 12.4%。本季土地/房地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件 161 件，均價 13.5 萬元/坪，較上季微幅上漲，房地買賣實價案件 707 件，均價 11.2 萬元/坪，較上季微幅下降；商業區土地買賣實價案件 18 件，均價 34.2 萬元/坪，較上季上漲，房地買賣實價案件 57 件，均價 16.9 萬元/坪，較上季上漲；農業區土地買賣實價案件 53 件，均價 1.6 萬元/坪，較上季微幅下降，房地買賣實價案件 9 件，均價 17.2 萬元/坪，較上季微幅上漲；工業區土地買賣實價案件 8 件，均價 4.7 萬元/坪，較上季微幅上漲。

本季受大型量販店即將進駐營業之影響，帶動附近商家人潮，另保健街、保誠路等道路擴建工程，帶動鄰近地區中型建案交易量增加；後火車站一帶觀光人潮增加，餐飲、旅宿業增長，帶動房地產量價上揚。此外，盧厝二十米計畫道路即將通車，除改善盧厝地區交通瓶頸，使周邊房地產量價有增加趨勢，而目前辦理中的「湖子內區段徵收」對周邊房市建案亦有增長效果。另社區型態住宅則因交通便捷、近學區、環境生活機能佳等因素，帶動房地買氣。

商業區多為老舊建物且飽和，除少部分住家重建外，無大型建案推出。文化路、中山路一帶及火車站商圈受觀光人潮影響，價格上揚，

惟部分單行道、裡地受商機不佳、停車不便因素，呈現地價持平、成交量下跌現象。整體而言，本季土地及房地價格大致呈現穩定態勢。

二十一、金門縣 102 年第 2 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 410 件，較上季減 41 件，減少幅度為 9.09%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 71 件，均價 58,816 元/坪，較上季下跌；住宅區房地買賣實價案件計 83 件，均價 166,374 元/坪，較上季微幅上漲。商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 159,797 元/坪，較上季下跌；商業區房地買賣實價案件計 0 件。工業區土地買賣實價案件計 1 件，均價 22,656 元/坪，較上季上漲。工業區房地買賣實價案件計 0 件。農業區土地買賣實價案件計 253 件，均價 11,174 元/坪，較上季下跌；農業區房地買賣實價案件計 0 件。整體而言，本季土地除工業區上漲外，住宅區、商業區、農業區成交價格均較上季下跌；房地成交價格住宅區上漲外，其餘皆無成交案例。茲將本縣各鄉鎮不動產成交動態略述如下：

1. 金湖鎮：本季因受小太湖邊地標，五星級大飯店加緊趕工，即將進入完工階段，並已經公開登報招聘幹部、員工之帶動影響，促使土地市場行情居高不下。本季對外提供查詢之買賣案件計 79 件，較上季增加 19 件，增加幅度為 31.67%。土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 19 件，均價 62,117 元/坪，較上季微幅上漲；住宅區房地買賣實價案件計 26 件，均價 155,005 元/坪，較上季上漲。工業區土地買賣實價案件計 1 件，均價 22,656 元/坪，較上季上漲。農業區土地買賣實價案件計 33 件，均價 9,809 元/坪，較

上季上漲。整體而言，本季土地成交價格均呈現上漲走勢，房地成交價格除住宅區上漲外，其餘各分區尚無買賣成交案例。

2. 金沙鎮：本季因實際人口並未增加，無法帶動消費就業市場，致使買賣成交量大幅消退，造成地價下滑。至於對外提供查詢之買賣案件計 63 件，較上季減少 21 件，減少幅度為 25.00%。本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 9 件，均價 23,175 元/坪，較上季下跌；住宅區房地買賣實價案件計 1 件，均價 81,412 元/坪，較上季下跌。農業區土地買賣實價案件計 53 件，均價 8,104 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，本鎮房地產市場受各行各業之影響，市場價格隨時受各界左右。集村農舍興建條件之限縮，亦使得土地價格削弱不少。

3. 金城鎮：本季房地產仍呈上漲走勢，隨著祥豐段及鳳翔二村建案陸續推出，甫推出即銷售一空，鄰近市區自然村住宅區之推案買氣也相當活絡。對外提供查詢之買賣案件計 120 件，較上季增 4 件，增加幅度為 3.45%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 9 件，均價 89,774 元/坪，較上季上漲；住宅區房地買賣實價案件計 32 件，均價 188,924 元/坪，較上季上漲。商業區土地買賣實價案件計 2 件，均價 159,797 元/坪，較上季下跌；商業區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 77 件，均價 13,666 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即將發布，興建集村農舍條件受限進而影響農業地價格。

4.金寧鄉：本季房地產因受地段佳之土地無意願釋出，致交易量減少，整體而言，買賣實價相較上季均價下滑。對外提供查詢之買賣案件計 135 件，較上季減 49 件，減少幅度為 26.63%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 32 件，均價 59,923 元/坪，較上季下跌；住宅區房地買賣實價案件計 24 件，均價 152,169 元/坪，較上季上漲。農業區土地買賣實價案件計 79 件，均價 11,640 元/坪，較上季下跌。工業區之土地無交易價格，呈持平狀態。

5.烈嶼鄉：本季因金門大橋之復工帶動影響下，房地產市場投資意願指數上升，地價呈現走揚之勢。對外提供查詢之買賣案件計 13 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 85.71%。至於本季土地交易價格部分，住宅區土地買賣實價案件計 2 件，均價 30,793 元/坪，較上季上漲。農業區土地買賣實價案件計 11 件，均價 9,304 元/坪，較上季上漲。

二十二、連江縣動態分析

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9件，較上季減少2件，減少幅度為18%。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4萬元/坪；商業區土地買賣價格1件，均價1.8萬元/坪；其他分區土地買賣實價案件計4件，均價0.9萬元/坪，住宅區透天住宅

買賣實價案件計1件，均價0.7萬元/坪；整體而言，本季全縣房地交易價格變動幅度不大。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 4 件，與上季持平。至於買賣交易價格部分，住宅區土地案件計 1 件，均價 1.5 萬元/坪；其他分區土地計 2 件，均價 958 元/坪，住宅區透天住宅買賣實價案件計 1 件，均價 0.7 萬元/坪，整體而言，買賣案件仍以生活便利的介壽段、馬祖段為主，其他分區土地則因地形限制導致交易價格甚低，本季買賣成交價格呈下降之趨勢。

2. 北竿鄉：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 250%。至於買賣交易價格部分，住宅區土地案件計 1 件，均價 9.3 萬元/坪；其他分區土地案件計 1 件，均價 1.6 萬元/坪，整體而言，考量博弈設置地點帶來的經濟效應，本季買賣成交價格呈現上揚趨勢。

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，商業區土地案件計 1 件，均價 1.8 萬元/坪；其他分區土地案件計 1 件，均價 0.3 萬元/坪，整體而言，當地買賣件數近年來較為稀少，主要仍以軍民聚集中心之大坪段為交易標的，本季買賣成交價格呈現上漲趨勢。

4. 東引鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 100%。至於買賣交易價格部分，住宅區土地案件計 1 件，均價 0.6 萬元/坪。整體而言，本季房地交易仍受交通因素限制，買賣價格成長幅度有限。