

# 宜蘭縣 105 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 1,550，較上季增加 328 件，增加幅度為 26.84.%。住宅區房地買賣實價案件計 545 件，建坪均價約 17 萬元/坪，土地買賣實價案件計 77 件，地坪均價約 17.6 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 72 件，建坪均價 23.0 萬元/坪，土地買賣實價案件計 12 件，地坪均價約 12.8 萬元/坪；工業區房地買賣實價案件計 3 件，建坪均價約 10.3 萬元/坪，土地買賣實價案件計 19 件，地坪均價約 4.8 萬元/坪。上述均價分析，因當季案件分布、交易類型、建物型態等樣態不同，價格漲、跌互現，惟平均價格僅供參考，非等同於該區域價格行情。

本縣本季不動產交易，除五結鄉因新成屋及農地交易件數減少，成交量下滑外，其餘鄉、鎮、市成交量均有增加。至於價格部分，本縣持續推動適居宜蘭，積極推動宜居城鄉各項政策，環境品質與交通便利性均大幅提升，招攬縣外民眾投資置產，房地價格多有支撐。本季宜蘭市、礁溪鄉、蘇澳鎮交易價格均有上漲，頭城鎮都市土地、壯圍鄉、冬山鄉、五結鄉之非都市土地成交價格亦有上揚，其餘鄉、鎮則呈持平或微跌情形。茲就本縣各鄉（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 374 件，較上季增加 129 件，增加幅度為 52.66%。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 245 件，建坪均價約 17.8 萬元/坪，土地買賣實價案件計 19 件，地坪均價約 22.3 萬元/坪，交易主要分布在女中路、民族路、民權新路、成功路、宜興路、延平路、東港路、校舍路、泰山路、嵐峰路、陽明二路、慈安路、農權路一帶；商業區房地買賣實價案件計 33 件，建坪均價約 23.4 萬元/坪，土地買賣實價案件計 5 件，地坪均價約 28.4 萬元/坪，交易主要分布在中山路、農權路、公園路、大坡路一帶，價格均較上季微幅上漲；工業區房地買賣實價案件 1 件，建坪成交價約 9.84 萬元/坪，土地買賣實價案件計 2 件，地坪均價約 4.5 萬元/坪，有小幅上漲；非都市地區買賣實價案件計 26 件，其中農地案件計 5 件，地坪均價約 2.2 萬元/坪；建築用地之房地案件計 15 件，建坪均價約 15.0 萬元/坪。整體而言，本市與雙北生活圈距離，因交通日漸便利完善而逐漸拉近，通勤時間大為縮短，另房地產價格與

雙北市都會區相比之下，仍屬相對偏低，此外，生活環境品質佳、各項工程陸續完成、大型連鎖品牌進駐等，吸引許多外地客前來置產，故土地、房地成交價格持續呈現微幅上漲格局。

2. 頭城鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 66 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 8.2%。至於本季土地、房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 24 件，建坪均價約 13.1 萬元/坪，土地買賣實價案件計 2 件，地坪均價約 20 萬元/坪，交易多分布於頭城國中復興路、頭城傳統市場開蘭路、頭城國小附近的青雲路 3 段、烏石港新興開發區地區；商業區房地買賣實價案件計 1 件，建坪成交價約 11.2 萬元/坪，位於濱海路 5 段巷內；非都市地區買賣實價案件計 11 件，其中農地案件計 5 件，地坪均價約 8,737 元/坪；建築用地之房地案件計 3 件，建坪均價約 11.5 萬元/坪，建築用地之土地案件計 1 件，地坪成交價約 12.1 萬元/坪，成交案件主要分布於青雲路 1、2 段（台 2 庚線）、三和路（191 線）及頭濱路（台 2 線）兩側。總體而言，本鎮都市計畫內，在學區周邊推案

的支撐及烏石港新開發區域海洋休閒產業活絡帶動下，不動產成交價格呈微幅上漲格局；至非都市地區，不動產交易價格則多為持平狀態。

3. 礁溪鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 200 件，較上季增加 31 件，增加幅度為 18.34%。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 58 件，建坪均價約 19.6 萬元/坪，交易主要分布在德陽路、仁愛路、大忠路一帶，土地買賣實價案件計 5 件，地坪均價約 12.7 萬元/坪，分布於四城都市計畫之龍泉路與漳福路周邊；商業區房地買賣實價案件計 3 件，建坪均價約 26.6 萬元/坪，土地買賣實價案件計 1 件，地坪成交價約 29.8 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 88 件，其中農地案件計 15 件，地坪均價約 1.9 萬元/坪，建築用地之房地案件計 48 件，建坪均價約 17.1 萬元/坪，建築用地之土地案件計 4 件，地坪均價約 5.1 萬元/坪，交易主要分布於白玉段白雲六路及朝陽段塹底路周邊；總體而言，本鄉因溫泉著稱，觀光產業活動熱絡，為積極改善交通瓶頸，刻正開闢國道 5 號礁溪地區上下匝

道及側車道，加上礁溪公園旁健康休閒專用區及大忠路西南側休閒渡假區等地區將規劃辦理市地重劃，各項利多因素使本鄉未來發展前景看好，土地、房地成交價格皆有微幅上漲。

4. 壯圍鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 94 件，較上季增加 30 件，增加幅度為 46.88%。至於本季土地、房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 3 件，建坪均價約 16.3 萬元/坪，成交案件大致分布於中央路及壯五路一帶；農業區房地買賣實價案件計 4 件，建坪均價約 13.9 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 4 件，地坪均價約 1.3 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 82 件，其中農地案件計 24 件，地坪均價約 1 萬元/坪，建築用地之房地案件計 46 件，建坪均價約 13.2 萬元/坪，建築用地之土地案件計 6 件，地坪均價約 6.8 萬元/坪，成交案件主要分布於美城及壯東一帶。整體而言，本鄉屬於宜蘭市之衛星鄉鎮，因宜蘭市區土地難尋，建案推往本鄉發展，鄉內不動產交易仍然熱絡，至價格部分，都市計畫內房地價格平穩，無明顯變動，非都市地區則

呈微幅上漲狀態。

5. 員山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件總計 124 件，較上季增加 52 件，增加幅度為 72.22%。住宅區之房地買賣實價案件計 7 件，建坪均價約 11.5 萬元/坪，主要分布於文化路、金山西路及金泰路兩側；土地買賣實價案件計 4 件，地坪均價約 7.4 萬元/坪，主要分布於永同路靠近山邊之裡地；非都市地區買賣實價案件計 111 件，其中農地案件計 28 件，地坪均價約 1.1 萬元/坪，建築用地之房地案件計 38 件，建坪均價約 11.9 萬元/坪，土地買賣案件計 19 件，地坪均價約 5.1 萬元/坪；主要分布於深洲及大湖重劃區及其周邊地區。整體而言，本鄉本季不動產交易量，較上季大幅成長，但平均成交單價則處於持平狀態。

6. 羅東鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 180 件，較上季增加 66 件，增加幅度為 57.9%。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 92 件，建坪均價約 19.3 萬元/坪，土地買賣實價案件計 10 件，地坪均價約 36.6 萬元/坪；商業區房地買

賣實價案件計 30 件，建坪均價約 22.9 萬元/坪；工業區土地買賣實價案件計件，地坪均價約 25.3 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 37 件，其中農地案件 3 件，地坪均價約 4.6 萬元/坪，建築用地之房地案件 29 件，建坪均價約 16.7 萬元/坪，建築用地之土地案件 1 件，地坪成交價為 6.9 萬元/坪。本季住宅區房地實例大多分布於公正路、天祥路、純精路、禮運路周邊；商業區則以和平路、文林路、興東路為多；都外之房地交易集中於中山路、西安街、復興路、北投街為多。整體而言，本季土地、房地因受低利環境及政府優惠房貸的推動，成交件數有較上季增加，惟成交價格則無明顯變動。

7. 五結鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 161 件，較上季減少 39 件，減少幅度約 19.5%。至於本季土地、房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 39 件，建坪均價約 17.4 萬元/坪，土地買賣實價案件計 16 件，地坪均價約 21.3 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 1 件，建坪成交價約 30.9 萬元/坪，土地買賣實價案件計 2 件，地坪均價約 10.8 萬元/坪；

工業區房地買賣實價案件計1件，建坪成交價9.7萬元/坪，土地買賣實價案件計4件，地坪均價約6萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計84件，其中農地案件11件，地坪均價約1.8萬元/坪，建築用地之房地案件64件，建坪均價約12.5萬元/坪，建築用地之土地案件8件，地坪均價約6萬元/坪。本季住宅區交易移轉件數減少34件，減少幅度約46.6%，主要為透天新成屋移轉案例減少，住宅房地價格呈現小幅上漲，另因保昌段土地脫標2件，得標價格較高，致土地平均單價偏高；農地買賣案件量下滑，其中親屬間移轉占多數，分布零散，價格呈現下跌；都市計畫範圍外之建地買賣件數減少11件，減少幅度約57.9%，主要為利工段之丁種建築用地移轉減少緣故；房地買賣件數略減6件，減少幅度約8.6%，較集中於五結國中附近大吉二段之中古屋、孝威段之透天新成屋，交易價格與上季相當。本季總交易量下滑，成交價格與上季相當，無明顯變動。

8. 冬山鄉：本季交易對外提供查詢之買賣實價案件計 144 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 2.9%。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 43 件，建坪均價約 15.6 萬元/坪，土地買賣實價案件計 8 件，地坪均價約 6.1 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 86 件，其中農地案件 37 件，地坪均價約 6,900 元/坪，建築用地之房地案件 31 件，建坪均價約 13.2 萬元/坪，建築用地之土地案件 6 件，地坪均價約 3.5 萬元/坪，交易案件則多分布於柯林圳湧泉周圍柯林路兩側之光華段與鄰近梅花湖風景區之梅花段、梅林段、台九省道兩側之福山、永吉段及冬山河兩岸之北富、南富及富農等各段。整體而言，本季都內土地及房地價格較上季微幅小跌；非都市房地價格呈現上漲趨勢，土地因受到興建農舍申請人資格及農舍建築審查政策趨嚴影響，則有明顯下跌情形。

9. 蘇澳鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 92 件，較上季增加 21 件，增加幅度為 29.6%。至於本季土地、房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 33

件，建坪均價約 9.8 萬元/坪，土地買賣實價案件計 13 件，地坪均價約 4.1 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 3 件，建坪均價約 5.8 萬元/坪，土地買賣實價案件計 4 件，地坪均價約 9.7 萬元/坪；工業區房地買賣實價案件計 1 件，建坪成交價為 13.0 萬元/坪，土地買賣實價案件計 7 件，地坪均價約 4.0 萬元/坪；農業區土地買賣實價案件計 2 件，地坪均價約 8,200 元/坪；非都市地區買賣實價案件計 27 件，農地買賣實價案件計 3 件，地坪均價約 4,300 元/坪；建築用地之房地買賣實價案件計 19 件，建坪均價約 11.4 萬元/坪，土地買賣實價案件計 5 件，地坪均價約 5.4 萬元/坪。本季買賣實價交易案件，以龍德段（工業住宅）及新隘段之新成屋為多，整體而言，本季不動產成交價格較上季上漲。

10. 三星鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 63 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 16%。至於本季土地、房地交易價格部分，住宅區房地買賣實價案件計 1 件，建坪成交價 14.4 萬元/坪；商業區房地買賣實價案件計 1 件，建坪成交價 28.3 萬元/坪；農業區

土地買賣實價案件計 3 件，地坪均價約 1.2 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 58 件，其中農地案件 29 件，地坪均價約 1.1 萬/坪，建築用地之房地案件 13 件，建坪均價約 14.5 萬元/坪，建築用地之土地案件 6 件，地坪均價約 7.5 萬元/坪。非都市土地之建地交易集中於家福段一帶，農地交易集中於義富段及尚義段，因興建農舍申請人資格及農舍建築審查政策趨嚴影響，致交易量漸趨減少。整體而言，本季農地成交價格持平，其餘不動產交易價格則呈上漲趨勢。

11. 大同鄉：本季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 16.7%。本鄉均屬非都市土地，本季無建地交易案例，農地買賣案件 7 件，地坪均價約 965 元/坪。整體而言，本季土地成交價格較上季微幅上漲。

12. 南澳鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 45 件，較上季增加 40 件，增加原因係交通部公路總局辦理台 9 線蘇花公路山區路段改善計畫「南澳交控中心」新建工程用地及「台 9 線南澳平交道立體交叉改善工

程」用地，採協議價購方式，於本季完成移轉登記所致，故案件量大幅增加 800%。至於本季土地、房地交易價格部分，都市土地道路用地買賣實價案件計 11 件，地坪均價約 9,500 元/坪；非都市地區買賣實價案件計 34 件，其中農地案件 33 件，地坪均價約 358 元/坪，建築用地之房地案件 1 件，建坪成交價 5.8 萬元/坪。整體而言，本季土地成交價格較上季呈上揚趨勢。