

宜蘭縣 105 年第 4 季地價動態

本季對外提供查詢案件計 1,853 件，較上季增加 128 件，增加幅度為 7.42%。住宅區房地案件計 742 件，建坪均價約 18.9 萬元/坪，土地案件計 82 件，地坪均價約 10.1 萬元/坪；商業區房地案件 78 件，建坪均價 17 萬元/坪，土地案件 17 件，地坪均價約 36.7 萬元/坪；工業區房地案件計 1 件，建坪成交價約 14.1 萬元/坪，土地案件計 16 件，地坪均價約 6 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，與上季相較互有漲、跌，平均價格僅供參考，非等同於該區域價格行情。

本季不動產交易，宜蘭市、礁溪鄉、壯圍鄉、冬山鄉、蘇澳鎮、三星鄉、大同鄉等 7 個鄉、鎮、市交易量較上季增加，尤其礁溪鄉，因有大型新建案交屋移轉登記，增加件數最為明顯；另頭城鎮、員山鄉、羅東鎮、五結鄉、南澳鄉交易量則有減少，其中以南澳鄉減幅 64.7% 為最大，主要係上季交通部公路總局辦理之「台 9 線南澳平交道立體交叉改善工程」用地，有多筆土地採協議價購方式取得，於上季完成移轉登記所致。至於價格部分，冬山鄉、蘇澳鎮、三星鄉及壯圍鄉非都市土地地價微幅下跌，其

餘鄉、鎮、市地價無明顯變動，呈持平狀態。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 366 件，較上季增加 33 件，增加幅度為 9.91%。住宅區房地買賣實價案件計 226 件，建坪均價約 18.1 萬元/坪，土地買賣實價案件計 24 件，地坪均價約 28 萬元/坪，交易主要分布在女中路、中興路、民權新路、延平路、東港路、嵐峰路、復興路、慈安路、黎明三路、農權路、泰山路一帶；商業區房地買賣實價案件計 33 件，建坪均價約 17.2 萬元/坪，土地買賣實價案件計 2 件，地坪均價約 18 萬元/坪，交易主要分布在西安街、崇聖街、公園路一帶，價格持平；工業區土地買賣實價案件計 4 件，地坪均價約 7.4 萬元/坪，交易分布於雙福工業區內，價格持平；非都市地區買賣實價案件計 18 件，其中農地案件計 5 件，地坪均價約 1.9 萬元/坪；建築用地之土地案件計 1 件，地坪成交價約 14.2 萬元/坪。整體而言，本市與雙北市都會區生活圈，因交通便利日漸完善，通勤時間大為縮短，工程陸續完竣、連鎖品牌進駐，使

生活機能便利完備，加上環境品質優良等誘因，吸引許多外來客前來本地置產，但受到房地產景氣影響，買氣、價格仍屬平穩，土地、房地成交價格呈持平格局。

2. 頭城鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 62 件，較上季減少 52 件，減少幅度為 45.61%。住宅區房地買賣實價案件計 35 件，建坪均價約 16.5 萬元/坪，土地買賣實價案件計 3 件，地坪均價約 8.4 萬元/坪，交易案件分布於頭城國中復興路、大坑里協天路、新忠路至台 2 線濱海公路間、烏石港地區環鎮東路二段巷道等地區；商業區土地買賣實價案件計 2 件，地坪均價約 39.2 萬元/坪，交易案件分別位於傳統市場開蘭路及烏石港地區大武路；非都市地區買賣實價案件計 14 件，其中農地案件計 7 件，地坪均價約 1.3 萬元/坪；建築用地之房地案件計 4 件，建坪單價約 5.3 萬元/坪，成交案件主要分布於頭濱路(台 2 線)兩側及零星分布於下福成地區福成路、二城區域青雲路二段巷道至下埔區域休閒路。總體而言，本鎮本季土地、房地價格持平，無明顯變動。

3. 礁溪鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 352 件，較上季增加 75 件，增加幅度為 27.08%。住宅區房地買賣實價案件計 207 件，建坪均價約 25.8 萬元/坪，交易主要分布在德陽路、大忠路、和平路、公園路、健康路、育龍路一帶，土地買賣實價案件計 7 件，地坪均價約 19.5 萬元/坪，交易零散分布於龍潭路、仁愛路、中山路；商業區房地買賣實價案件計 7 件，交易主要分布於信義路、溫泉路、三皇路，建坪均價約 26.6 萬元/坪；非都市地區買賣實價案件計 66 件，其中農地案件計 16 件，地坪均價約 2.6 萬元/坪；建築用地之房地案件計 27 件，建坪均價約 16 萬元/坪，交易主要分布於漳福路、白雲六路、武暖路周邊；建築用地之土地案件計 12 件，地坪均價約 6.4 萬元/坪。總體而言，本季本鄉成交量較上季增加，土地、房地價格呈持平狀態。

4. 壯圍鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 110 件，較上季增加 35 件，增加幅度為 46.67%。住宅區房地買賣實價案件計 31 件，建坪均價約 18 萬元/坪，交易主要分布於中央路一帶；非都市地區買賣實價案件

計 61 件，其中農地案件計 16 件，地坪均價約 9,700 元/坪，建築用地之房地案件計 34 件，建坪均價約 13.3 萬元/坪，建築用地之土地案件計 9 件，地坪均價約 5 萬元/坪，成交案件主要分布於壯志及新福一帶。整體而言，本季本鄉交易量較上季增加，都市計畫內土地、房地成交價格持平；非都市地區土地成交價格有下跌情形，房地價格則呈持平。

5. 員山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件總計 78 件，較上季減少 37 件，減少幅度為 32.17%。住宅區之房地買賣實價案件計 6 件，建坪均價約 11.3 萬元/坪，土地買賣實價案件計 6 件，平均成交單價約 8.7 萬元/坪，交易主要分布於文化路、金山西路及金泰路兩側；商業區之房地買賣實價案件僅 1 件，建坪成交價約 9.8 萬元/坪。非都市地區買賣實價案件計 65 件，其中農地案件計 27 件，地坪均價約 1.3 萬元/坪，交易案件主要分布於深洲、大湖重劃區及其周邊地區；建築用地之房地案件計 15 件，建坪均價約 14.6 萬元/坪，土地買賣案件計 12 件，地坪均價約 6.4 萬元/坪。整體而言，本鄉本季不動產交易量較上季明顯

下滑，地價則無明顯變動。

6. 羅東鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 218 件，較上季減少 26 件，減少幅度為 10.7%。住宅區房地案件計 100 件，建坪均價 18.6 萬元/坪，土地案件計 13 件，地坪均價 25.1 萬元/坪，交易大多分布於純精路、公正路、中山路、天祥路周邊；商業區房地案件計 28 件，建坪均價 15.5 萬元/坪，土地案件計 5 件，地坪均價 51.1 萬元/坪，交易多集中在興東路、倉前路與純精路；非都市地區案件計 67 件，其中農地案件 7 件，地坪均價 4.2 萬元/坪，建築用地之房地案件 55 件，建坪均價 17.4 萬元/坪，建築用地之土地案件 4 件，地坪均價 9.9 萬元/坪。非都市地區房地交易集中於月眉路、復興路、北成路、西安街一帶。整體而言，本季鎮內成交件數較上季減少，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 186 件，較上季減少 24 件，減少幅度 11.4%。住宅區房地案件計 35 件，建坪均價 18.4 萬元/坪，土地案件計 10 件，

地坪均價 14 萬元/坪；商業區房地案件計 4 件，建坪均價 21.9 萬元/坪；工業區房地案件計 1 件，建坪成交價約 14.1 萬元/坪，土地案件計 1 件，地坪成交價約 9 萬元/坪；非都市地區案件計 112 件，其中農地案件 10 件，地坪均價 9,400 元/坪，建築用地之房地案件 67 件，建坪均價 14.9 萬元/坪，建築用地之土地案件 31 件，地坪均價 3.3 萬元/坪。本季住宅區交易件數略為下滑，較集中於學進都市計畫範圍內，除隆昌段有較多住宅大樓移轉案件外，其餘多為透天住宅，住宅房地價格持平；農業區房地移轉案件多集中五結都市計畫中福段興盛北路一帶之新成屋；農地買賣案件量下滑，價格下跌。都市計畫範圍外之建地買賣件數與上季相當，惟利工段內工業區丁種建築用地移轉面積較大，致均價降低；房地買賣較集中於利工段成功路 2 巷附近之新成屋，其餘房地交易散布，交易均價呈現上漲情形。本季總交易量減少，都市計畫範圍內成交價格持平，都市計畫範圍外建地地價則有上漲。

8. 冬山鄉：本季交易對外提供查詢之買賣實價案件計 204 件，較上季增加 57 件，增加幅度為 38.8%。住宅區房地案件計 39 件，建坪均價 17.2 萬元/坪，土地案件計 2 件，地坪均價 6.6 萬元/坪；商業區房地案件計 2 件，建坪均價 17.4 萬元/坪，土地案件計 1 件，地坪成交價約 9.5 萬元/坪；工業區土地案件計 1 件，地坪成交價約 3.7 萬元/坪；非都市地區案件計 151 件，其中農地案件 29 件，地坪均價 7,100 元/坪；建築用地之房地案件 94 件，建坪均價 14.4 萬元/坪，建築用地之土地案件 13 件，地坪均價 5.7 萬元/坪。非都市土地交易案件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段、永吉段及冬山河兩岸之北富、南富及富農等各段。另冬山(順安地區)都市計畫範圍內，住宅區及商業區部分土地，依規定應整體開發，因成交面積及金額較高，拉高當地平均成交行情。整體而言，本季土地及房地價格均較上季下跌。

9. 蘇澳鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 125 件，較上季增加 38 件，增加幅度為 43.7%。住宅區房地案件計 46 件，建坪均價 11.6 萬元/坪，土地案件計 16 件，地坪均價 3.4 萬元/坪，住宅區交易案件以永愛路、城東路、馬賽路之新成屋及龍德段、頂寮段的工業區住宅用地居多；商業區房地案件計 3 件，建坪均價 9.8 萬元/坪，土地案件計 7 件，地坪均價 15.9 萬元/坪；工業區土地案件計 7 件，地坪均價 4.9 萬元/坪；農業區土地案件計 8 件，地坪均價 9,200 元/坪；非都市地區案件計 34 件，其中建築用地之房地案件計 11 件，建坪均價 6.4 萬元/坪，建築用地之土地案件計 21 件，地坪均價 3.3 萬元/坪。整體而言，本季不動產成交價格較上季下跌。

10. 三星鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 126 件，較上季增加 36 件，增加幅度為 40%。住宅區房地案件計 17 件，建坪均價 13.8 萬元/坪；土地案件計 1 件，地坪成交價 7 萬元/坪；非都市地區案件計 107 件，其中農地案件 37 件，地坪均價 6,300 元/坪，建築用地之房地案件 49 件，建坪均價 15 萬元/坪，

土地案件 13 件，地坪均價 5.3 萬元/坪。都內地區房地交易集中於星月段之新建案；非都市地區房地交易較集中於石圍段及大德段之新建案，農地則以紅柴林段八王圍小段及天山段段之交易案件較多。整體而言，本季不動產成交價格較上季下跌。

11. 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 4 件，增加幅度為 25%。本鄉均屬非都市土地，農地案件 19 件，地坪均價 433 元/坪，建築用地之土地案件 1 件，地坪成交價 6,000 元/坪。整體而言，本季土地成交價格較上季無明顯變更。

12. 南澳鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 6 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 64.7%。減少原因係交通部公路總局辦理「台 9 線南澳平交道立體交叉改善工程」用地，採協議價購案件於上季完成移轉登記所致，故案件量大幅減少 64.7%。至於本季土地交易價格部分，農業區土地買賣案件計 1 件，地坪成交價約 836 元/坪；非都市地區農地案件計 4 件，地坪均價約 423 元/坪，建築用地之土地案件 1 件，地

坪成交價約 3,300 元/坪。整體而言，本季土地成交價格較上季無明顯變動。