

宜蘭縣 106 年第 3 季地價動態

撰寫人：宜蘭縣政府地政處蔡建益

本季對外提供查詢案件計 1,474 件，較上季減少 131 件，減少幅度為 8.16%。其中交易案件量增加最多者為宜蘭市，以住宅區房地交易增加較明顯；而減少較多者為礁溪鄉，係因住宅區房地移轉案件減少所致。至於土地及房地價格部分，住宅區房地案件計 566 件，建坪均價約 17.6 萬元/坪，成交件數與均價均較上季下跌；土地案件計 70 件，地坪均價約 14.6 萬元/坪，成交件數下跌、均價則較上季上漲。商業區房地案件 66 件，建坪均價 20.1 萬元/坪，成交件數較上季下跌、均價則較上季上漲；至於土地交易案件，受宜蘭市商業區土地交易總面積、總價格均較上季增加影響，雖土地案件 9 件，較上季下跌，地坪均價約 20.6 萬元/坪，則較上季上漲。本季工業區房地案件計 7 件，建坪均價約 21.1 萬元/坪，成交件數及均價較上季上漲；工業區土地方面，受蘇澳鎮工業區土地成交案件減少影響，本季土地案件計 5 件，成交件數下跌；地坪均價約 5.2 萬元/坪，較上季上漲。農業用地部分，成交量較上季減少 1.35 %左右，均價約 1.02 萬元，較上季 0.81 萬元上漲。上述均價分析，因當季案件分布、交易類型、建物型態等態樣不同，與上季相較互有漲、跌，平均價

格僅供參考。

本縣本季不動產交易仍以透天住宅比重居多，成交價格則因高單價中古屋與新成屋交易形成價格支撐，大致平穩。整體而言，都市土地住宅區、商業區及工業區之均價小幅上漲，農業用地均價小幅下跌；各鄉（鎮、市）因使用分區不同、地價漲跌互見。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 388 件，較上季增加 13 件，增加幅度為 3.47%。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 272 件，建坪均價約 17.6 萬元/坪，土地買賣實價案件計 13 件，地坪均價約 27.2 萬元/坪，住宅區交易主要分布在女中路、民族路、樹人路、農權路、泰山路、嵐峰路、環河東路、慈安路、凱旋路、建蘭北路及縣政中心一帶，價格持平；商業區房地買賣實價案件計 21 件，建坪均價約 16.8 萬元/坪，土地買賣實價案件計 5 件，地坪均價約 23.9 萬元/坪，商業區交易主要分布在西後路、城隍街、聖後街、大坡路一段一帶，價格持平；工業區土地買賣實價案件計 1 件，地坪成交價約 7.7 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 14 件，其中農地案件計 5 件，地坪均價約 1.2 萬元/坪；建築用地之房地案件計 6 件，建坪均價約 16.8 萬元/坪，建築用地之土地案件計 1 件，地坪成交價約 10.7 萬元/坪。整體而言，本市與北部都會區因交通便利性提升，加上生活機能便利完善及生活環境品質優良等因素下，前來本地旅遊的遊客量大為提高，間接帶動本市進一步的發展，吸引許多外地民眾至本市置產，雖然目前整體房地產市場景氣仍不佳，但本市房地產買氣及價格上尚屬平穩，土地/房地成交價格呈現持平格局。

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 5 件，減少幅度為 7.46%。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 21 件，建坪均價約 15.2 萬元/坪，土地買賣實價案件計 5 件，地坪均價約 13.6 萬元/坪，住宅區交易案件分布於蘭陽技術學院與人文國中小復興路周邊及公園路周邊、頭城國小和平東路周邊、電力公司後方新興路與新忠路、大坑里(近海水浴場)協天路周邊、

烏石港地區南邊文化路周邊及大溪社區；商業區房地買賣實價案件計3件，建坪均價約14.3萬元/坪，土地買賣實價案件計2件，地坪均價約9.5萬元/坪，交易案件分別位於傳統市場沙成路附近及大溪社區；工業區房地買賣實價案件計1件，建坪單價15.2萬元/坪，交易位於吉祥路南側工業區內；非都市地區買賣實價案件計10件，其中農地案件計2件，地坪均價約1.5萬元/坪；建築用地之房地案件計4件，建坪均價約10.4萬元/坪，土地買賣實價案件計1件，地坪單價6.5萬元/坪，成交案件主要分布於下福成地區福成路及零星分布於頭濱路(台2線)兩側、二城地區青雲路一段周邊、竹安里頭濱路一段周邊。總體而言，土地/房地成交價格呈現持平。

3. 礁溪鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計169件，較上季減少49件，減少幅度為22.48%。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57件，其中約5分之1屬親友間買賣之特殊案件，成交價較低，致建坪均價計算結果較低，約20.7萬元/坪，交易主要分布在大忠路、德陽路、仁愛路、和

平路、健康路一帶；土地買賣實價案件計 7 件，地坪成交均價約 13.8 萬元/坪，交易主要分布在礁溪路一帶。商業區房地買賣實價案件計 7 件，建坪均價約 20.2 萬元/坪，交易主要分布於礁溪路、溫泉路一帶。非都市地區買賣實價案件計 64 件，其中農地案件計 27 件，地坪均價約 1.4 萬元/坪；建築用地之房地案件計 28 件，建坪均價約 13.7 萬元/坪，主要係建築案移轉，交易主要分布在淇武蘭路、武暖路一帶；建築用地之土地案件計 3 件，其中 1 件土地面積約 550 坪，成交單價 12 萬元/坪，致地坪均價約 11 萬元/坪。總體而言，土地/房地成交價格呈現持平或微幅下跌狀態。

4. 壯圍鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 82 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 7.89%。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 3 件，主要交易分布於中央路及壯五路周邊，其中 1 件位壯五路旁，做商業使用，土地約 30 坪、建坪約 15 坪，致建坪均價約 25.4 萬元/坪；土地買賣實價案件計 1 件，地坪成交價約 14.9 萬元/坪，位於莊敬路附近

，本地區土地買賣案件少，本件屬特殊案例。非都市地區買賣實價案件計 72 件，其中農地案件計 23 件，地坪均價約 9,286 元/坪，主要交易分布於功勞路、壯濱路二段一帶，建築用地之房地案件計 40 件，建坪均價約 13.9 萬元/坪，成交案件主要交易分布於新南三路、大福路二段、順和路和永美路週邊地區，建築用地之土地案件計 5 件，地坪均價約 3.7 萬元/坪。整體而言，土地/房地成交價格呈現微幅下跌。

5. 員山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件總計 96 件，較上季增加 9 件，增加幅度為 10.34%。住宅區之房地買賣實價案件計 15 件，建坪均價約 15.6 萬元/坪，土地買賣實價案件計 4 件，平均成交單價約 9.8 萬元/坪；住宅區交易主要分佈於員山路兩側住宅區，包括金山東路與金泰路之間以及金山西路與復興路間。非都市地區買賣實價案件計 73 件，其中農地案件計 27 件，地坪均價約 1.2 萬元/坪，建築用地之房地案件計 28 件，建坪均價約 14.2 萬元/坪，土地買賣案件計 11 件，地坪均價約 5.8 萬元/坪，買賣案件

主要分佈於深洲及大湖重劃區及其周邊地區。整體而言，土地/房地成交價格呈現微幅震盪。

6. 羅東鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 177 件，較上季減少 15 件，減少幅度為 7.8%。住宅區房地案件計 87 件，均價 20.7 萬元/坪，土地案件計 10 件，均價 32.3 萬元/坪；商業區房地案件計 25 件，均價 26.3 萬元/坪；工業區房地案件計 1 件(位光榮路以東、中山路旁，做商業適用，另增建 1 層)，成交價 38.1 萬元/坪；非都市地區案件計 41 件，其中農地案件 3 件，均價 1.2 萬元/坪，建築用地之房地案件 34 件，均價 17.3 萬元/坪，建築用地之土地案件 2 件，均價 13.1 萬元/坪。本季住宅區房地實例大多分布於公正路、光榮路、站前南路、樹人路周邊之華廈、住宅大樓及中古透天；商業區則以公正路、倉前路為多，以住宅使用為主；都外房地交易集中於中山路、月眉路、復興路一帶，屋齡 10~20 年之中古屋交易為主。整體而言，本季成交件數較上季減少，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 168 件，較上季增加 4 件，增加幅度 2.4%。住宅區房地案件計 47 件，均價 17.7 萬元/坪，土地案件計 11 件，均價 21.4 萬元/坪；商業區房地案件計 1 件，成交價 15.9 萬元/坪；農業區房地案件計 3 件，均價 19.5 萬元/坪，土地案件計 3 件，均價 1.6 萬元/坪；非都市地區案件計 96 件，其中農地案件 14 件，均價 1.2 萬元/坪，建築用地之房地案件 70 件，均價 13.2 萬元/坪，建築用地之土地案件 7 件，均價 3.4 萬元/坪。本季住宅區房地交易件數增加，主因為學進都市計畫三結段之新建案住宅大樓移轉及學進段之華廈移轉案件，房地價格持平，土地因保昌段高單價素地移轉致土地均價上漲；商業區房地交易案件稀少，價格持平。農地買賣案件量減少，均價與上季相當。都市計畫範圍外之建地買賣件數較上季減少，價格因利澤工業區土地大面積移轉造成均價下跌；房地買賣較集中於大吉一段大吉五路與三結一段三結二路之新成屋，其餘房地交易散布，交易均價大致持平。本季不動產成交價格呈現持平態勢。

8. 冬山鄉：本季交易對外提供查詢之買賣實價案件計 171 件，較上季減少 9 件，減少幅度為 5%。住宅區房地案件計 27 件，均價 16.2 萬元/坪，土地案件計 4 件，均價 6.9 萬元/坪；商業區房地案件計 2 件，均價 18.5 萬元/坪；工業區土地案件計 1 件，成交價 4 萬元/坪；農業區房地案件計 2 件，均價 15.9 萬元/坪；非都市地區案件計 133 件，其中農地案件 33 件，均價 8,900 元/坪，建築用地之房地案件 70 件，均價 15.6 萬元/坪，建築用地之土地案件 23 件，均價 4.9 萬元/坪。都內住宅區房地買賣案件分布於義成路三段及冬山路三段兩側之透天中古屋，本季因都內無新建案成交案件，交易件數較上季大幅下降，土地及房地均價較上季微跌；商業區房地交易案例僅有兩件，分布於冬山路三段附近之巷內，以住宅使用為主，房地均價較上季微漲。非都市農地交易案件多分布於柯林圳湧泉周圍柯林路兩側、廣興路商圈周遭、義成路寶員段附近及冬山河兩岸之北富、南富及富農等各段，土地均價較上季微漲；非都市房地交易案件分布於廣興路羅東高商及丸山一路松樹門

游泳池附近，本季新成屋交易量大增，交易價格持平。整體而言，本季除農地交易價格微幅上漲外，其餘不動產交易價格呈現持平或微跌情形。

9. 蘇澳鎮：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 11.3%。住宅區房地案件計 36 件，均價 9.7 萬元/坪，土地案件計 13 件，均價 5.2 萬元/坪；商業區房地案件計 7 件，均價 15.5 萬元/坪，土地案件計 2 件，均價 18.9 萬元/坪；工業區房地案件計 1 件，成交價 28.5 萬元/坪，土地案件計 2 件，均價 6 萬元/坪；農業區土地案件計 10 件，均價 5,300 元/坪；非都市地區案件計 28 件，其中建築用地之房地案件計 16 件，均價 13.4 萬元/坪，建築用地之土地案件計 10 件，均價 3.9 萬元/坪。本季住宅區交易案件以馬賽地區居多，城東路有新建築案成交；農業區買賣案件量增，均價下跌；非都市土地及房地交易集中於在龍德段、頂寮段工業住宅社區。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 77 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 13.5%。住宅區房地案件計 1 件，成交價 15.5 萬元/坪；非都市地區案件計 70 件，其中農地案件 16 件，均價 8,800 元/坪，建築用地之房地案件 39 件，均價 14.9 萬元/坪，土地案件 6 件，均價 5.9 萬元/坪。本季都內交易案件零星，非都房地交易較集中於尾塹二段之新建案，農地則以雙賢一、二重劃區交易案件較多。整體而言，本季不動產成交價格農地下跌建地平穩。

11. 大同鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 11 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 31.3%。本鄉均屬非都市土地，其中農地案件 10 件，均價 274 元/坪。整體而言，本季土地成交價格較上季呈現下跌現象。

12. 南澳鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 10 件，較上季減少 7 件，減少幅度為 41.2%。住宅區土地案件計 1 件，成交價 1.3 萬元/坪；非都市地區案件計 9 件，其中農地案件計 6 件，均價 489 元/坪，建築用地之土地案件 2 件，均價 3,500 元/坪。整體而言，本季交易價格較上季小跌。