

宜蘭縣 106 年第 1 季地價動態

本季對外提供查詢案件計 1,470 件，較上季減少 383 件，減少幅度為 20.66%。住宅區房地案件計 515 件，建坪均價約 18.1 萬元/坪，土地案件計 67 件，地坪均價約 10.6 萬元/坪，地價持平；商業區房地案件 55 件，建坪均價 18.7 萬元/坪，土地案件 12 件，地坪均價約 12.1 萬元/坪，本季商業區移轉案例區位較差，故均價較上季下跌許多，但全縣整體商業區地價則無明顯變動；工業區房地案件計 4 件，建坪均價約 24.2 萬元/坪，土地案件計 8 件，地坪均價約 4.1 萬元/坪，地價持平。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，冬山鄉、蘇澳鎮、三星鄉分別因整體開發成交面積、金額較高及新建案推案成交單價拉高，地價微幅上揚，五結鄉則因透天住宅價格微跌致整體地價下修，其餘鄉、鎮、市地價多呈持平狀態。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 264 件，較上季減少 102 件，減少幅度為 27.87%。住宅區房地買

賣實價案件計158件，建坪均價約19.2萬元/坪，土地買賣實價案件計17件，地坪均價約17.3萬元/坪，住宅區交易主要分布在女中路、中興路、民權新路、農權路、泰山路、嵐峰路、延平路、校舍路、黎明三路、縣政中心一帶，價格波動不大；商業區房地買賣實價案件計15件，建坪均價約18.5萬元/坪，土地買賣實價案件計1件，地坪成交價約22萬元/坪，商業區交易主要分布在新民路、崇聖街、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10.5萬元/坪，位於雙福工業區內，價格持平；非都市地區買賣實價案件計16件，其中農地案件7件，地坪均價約3.2萬元/坪；建築用地之房地案件計5件，建坪均價約17.1萬元/坪，建築用地之土地案件計2件，地坪均價約13.9萬元/坪。整體而言，交通便利性提升，縮短本市與雙北市都會區生活圈距離，往返通勤時程大為減少，加上公共設施完善，生活環境品質優良，生活機能提升等因素，買氣雖略減，但價格尚屬平穩，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 56 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 9.68%。住宅區房地買賣實價案件計 23 件，建坪均價約 20 萬元/坪，土地買賣實價案件計 6 件，地坪均價約 17.5 萬元/坪，交易案件分布於蘭陽技術學院復興路及巷道內、大坑里協天路、頭城國小與頭城區漁會間之青雲路 3 段、烏石港地區環鎮東路 2 段巷道及零星合興社區、大溪社區，本季交易量、價與上季相較無明顯變動；商業區房地買賣實價案件計 4 件，建坪均價約 20.3 萬元/坪，案件分別位於傳統市場開蘭路及頭城火車站民鋒路，價格持平；非都市地區買賣實價案件計 11 件，其中農地案件計 4 件，地坪均價約 1.2 萬元/坪；建築用地之房地案件計 3 件，建坪均價約 11.3 萬元/坪，土地買賣實價案件計 4 件，地坪均價約 6.2 萬元/坪，交易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、大金面地區金面路、中崙地區三和路。總體而言，本鎮本季土地、房地成交價格持平。

3. 礁溪鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 219 件，較上

季減少 133 件，減少幅度為 37.78%。住宅區房地買賣實價案件計 66 件，建坪均價約 22.8 萬元/坪，主要分布在大忠路、德陽路、和平路、公園路、健康路一帶，土地買賣實價案件計 9 件，地坪均價約 21 萬元/坪，交易零散分布於五峰路、中山路、龍潭路；商業區房地買賣實價案件計 12 件，建坪均價約 24.7 萬元/坪，交易主要分布於信義路、溫泉路、三皇路一帶；非都市地區買賣實價案件計 75 件，其中農地案件計 21 件，地坪均價約 1.7 萬元/坪；建築用地之房地案件計 30 件，建坪均價約 15.6 萬元/坪，交易主要分布於白雲六路、武暖路周邊；建築用地之土地案件計 10 件，地坪均價約 6.5 萬元/坪。總體而言，本鄉本季成交量較上季減少，土地、房地成交價格則呈持平狀態。

4. 壯圍鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 95 件，較上季減少 15 件，減少幅度為 13.64%。住宅區房地買賣實價案件計 11 件，建坪均價約 16.7 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 78 件，其中農地案件計 15 件，地坪均價約 1.1 萬

元/坪，建築用地之房地案件計 47 件，建坪均價約 12.3 萬元/坪，建築用地之土地案件計 10 件，地坪均價約 5.6 萬元/坪，成交案件主要分布於古亭國小北側壯志段一帶。整體而言，本季本鄉交易量較上季減少，平均成交單價則微幅震盪，大致持平。

5. 員山鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件總計 113 件，較上季增加 35 件，增加幅度為 44.87%。住宅區之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 2 件，平均成交單價約 7.7 萬元/坪；住宅區交易主要分布於員山路、復興路、文化路及金山西路兩側。非都市地區買賣實價案件計 76 件，其中農地案件計 27 件，地坪均價約 1.3 萬元/坪，建築用地之房地案件計 27 件，建坪均價約 13.6 萬元/坪，土地買賣案件計 12 件，地坪均價約 7.7 萬元/坪；農地買賣案件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增加，但成交單價無明顯變動。

6. 羅東鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 162 件，較上季減少 56 件，減少幅度為 25.7%。住宅區房地案件

計 87 件，均價 16.8 萬元/坪，土地案件計 8 件，均價 29.6 萬元/坪；商業區房地案件計 20 件，均價 20.6 萬元/坪，土地案件計 3 件，均價 67.4 萬元/坪；非都市地區案件計 35 件，其中農地案件 9 件，均價 2.8 萬元/坪，建築用地之房地案件 25 件，建坪均價 18.1 萬元/坪，建築用地之土地案件 1 件，地坪成交價約 15 萬元/坪。本季住宅區房地實例大多分布於倉前路、純精路、天祥路、中山路、公正路周邊；商業區則以興東路、義和巷、中山路為多；都外房地交易集中於月眉路、西安街、中山路、北投街、復興路一帶。整體而言，本季成交價格無明顯變動。

7. 五結鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 139 件，較上季減少 47 件，減少幅度 25.3%。住宅區房地案件計 22 件，均價 17.5 萬元/坪，土地案件計 4 件，均價 12.6 萬元/坪；工業區房地案件計 1 件，建坪成交價約 24.4 萬元/坪；農業區房地案件計 3 件，均價 15.7 萬元/坪，土地案件計 4 件，均價 1.9 萬元/坪；非都市地區案件計 101 件，其中農地案件 4 件，

均價 1.7 萬元/坪，建築用地之房地案件 67 件，均價 13.7 萬元/坪，建築用地之土地案件 28 件，均價 3.2 萬元/坪。本季住宅區及農業區房地交易件數略為下滑，較集中於學進都市計畫範圍內，建物類型多為透天住宅，房地價格微跌；農地買賣案件量下滑，但移轉案例區位較佳，故均價價格高於上季。都市計畫範圍外之建地買賣件數與上季相當，價格持平；房地買賣較集中於大吉二段大吉三路附近之新成屋，其餘房地交易散布，交易均價小幅下跌。本季不動產成交價格呈現下跌趨勢。

8. 冬山鄉：本季交易對外提供查詢之買賣實價案件計 215 件，較上季增加 11 件，增加幅度為 5.4%。住宅區房地案件計 72 件，建坪均價 20.9 萬元/坪，土地案件計 2 件，地坪均價 17.4 萬元/坪；商業區房地案件計 1 件，建坪成交價約 11.4 萬元/坪；工業區房地案件計 1 件，建坪成交價約 11.7 萬元/坪，土地案件計 2 件，地坪均價約 5.3 萬元/坪；非都市地區交易案件計 130 件，其中農地案件 36 件，均價 8,000 元/坪，建築用地之房地案件 62 件，建坪均價約 15.6 萬元/

坪，建築用地之土地案件 20 件，地坪均價約 5.9 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、鄰近梅花湖風景區之梅花段及梅林段、台九省道兩側之福山段及永吉段、冬山河兩岸之北富、南富及富農等各段。另順安都市計畫住宅區及商業區部分土地，因整體開發需要，成交面積及金額較高，拉高房地平均成交行情。整體而言，本季土地及房地價格均較上季微幅上漲。

9. 蘇澳鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 109 件，較上季減少 16 件，減少幅度為 12.8%。住宅區房地案件計 41 件，均價 11.2 萬元/坪，土地案件計 16 件，均價 5.4 萬元/坪；商業區房地案件計 3 件，均價 4.6 萬元/坪，土地案件計 7 件，均價 9.1 萬元/坪；工業區土地案件計 3 件，均價 3.4 萬元/坪；非都市地區案件計 23 件，其中建築用地之房地案件計 13 件，均價 13.8 萬元/坪，建築用地之土地案件計 8 件，均價 3.5 萬元/坪。本季住宅區交易案件以馬賽地區之新成屋及龍德段工業區住宅用地居多，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 78 件，較上季減少 48 件，減少幅度為 38.1%。住宅區房地案件計 4 件，均價 13.5 萬元/坪；非都市地區案件計 71 件，其中農地案件 28 件，均價 9,700 元/坪，建築用地之房地案件 30 件，均價 14.9 萬元/坪，土地案件 7 件，均價 7.2 萬元/坪。本季都內房地交易案件減少 76%，非都房地交易較集中於尾塹一段之新建案，農地則以光明段之交易案件較多。整體而言，本季不動產成交價格較上季微漲。

11. 大同鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 12 件，較上季減少 8 件，減少幅度為 40%。本鄉均屬非都市土地，其中農地案件 9 件，均價 341 元/坪。整體而言，本季土地成交價格較上季微幅下跌。

12. 南澳鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 8 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 33.3%。住宅區土地案件計 1 件，地坪成交價 2.3 萬元/坪；非都市地區房地案件 1 件，建坪成交價約 14.1 萬元/坪，農地案件計

6 件，地平均價約 711 元/坪。整體而言，本季房地
交易價格與上季相較無明顯變動。