

## 溪湖鎮、埔心鄉、埔鹽鄉都市土地住宅區買賣交易分析

前言：

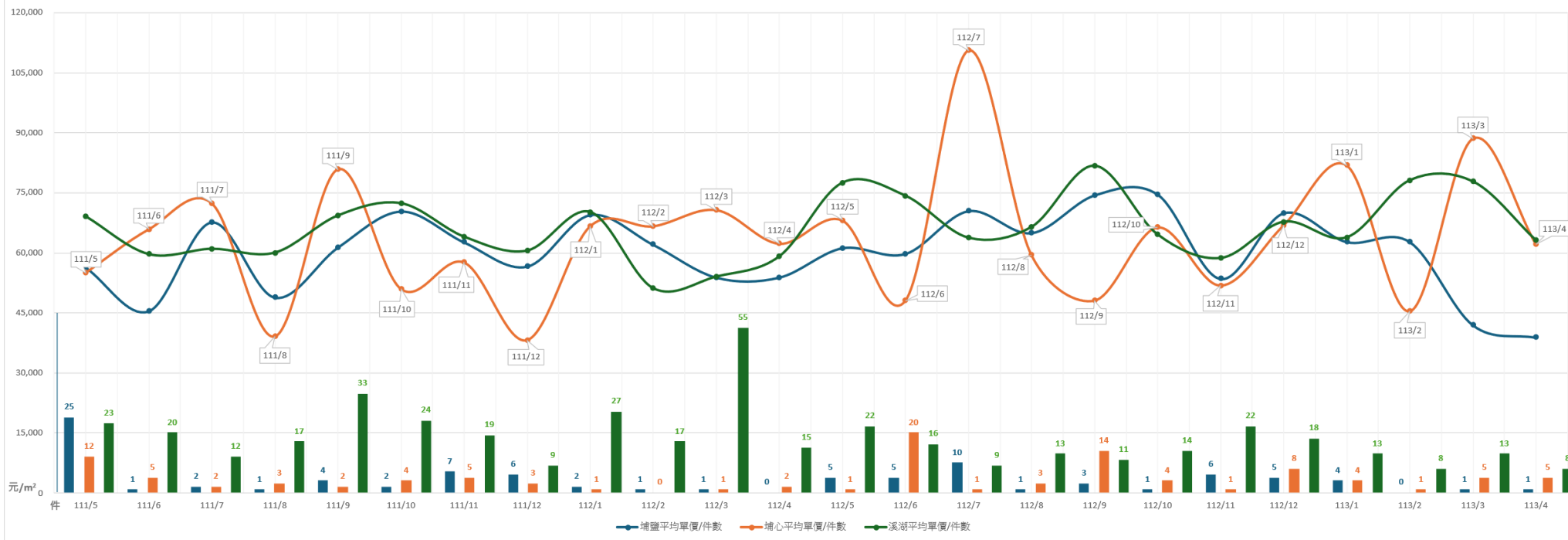
價與量一直是不動產市場的重要觀察指標，近幾年疫情影響下，大量熱錢回流湧入台灣房市，房價持續飆漲，建商透過大批建案吸引投資客進行短期買賣，把價格炒起來之後再脫手，因此，市場上出現許多短期買賣的不動產交易，政府為避免短期炒房，居住正義也再度形成眾所期盼的熱議聲浪，內政部於110年及112年進行《平均地權條例》部分條文的修正（俗稱實價登錄2.0），便是為達到避免土地及房屋價格受到炒作壟斷，藉此維持不動產市場穩定健康發展，落實居住正義的精神。

本次修法目的，用以「以量制價」方式來抑制房價，常理來說當不動產市場向下反轉時，交易量會先下跌，接著房價隨之下修，但本次分析竟部分出現不同的走勢，較為合理的情況可能是，因部分鄉鎮開發型態發不同，去(112)年Q3受實價登錄2.0上路及房地合一稅的影響，交易量急縮，但同時開發商的造價與資金成本都居高不下，造成供給價格仍呈現剛性，房價修正空間也就有限。

另外，部分鄉鎮經過111年度的下行趨勢後，房市交易於由熱絡轉趨冷淡，再加上政府遏止炒房，使得房市景氣冷凍，賣方市場轉成買方市場，但也因為轉成買方市場，在議價能力提高的情況下，成交的意願連帶也會提高，整體而言，建商或購屋者對於不同鄉鎮區位願景不同，故對不同鄉鎮的不動產價格影響也就不盡相同。

本次以111年5月至112年4月與112年5月至113年4月為分析期間，藉由112年7月實價登錄2.0上路前後之地政整合系統實價登錄子系統申報案件資料的變化，進行都市內住宅區房地交易情形資料統計分析，採用之區域以人口密集，平時房地買賣交易案件較多之都市內住宅區為分析標的，排除非屬房地交易及價格異常未揭露之案件，針對都市內交易熱區、大環境政策、政府重大建設，探討各鄉鎮交易情形對該鄉鎮不動產價格之影響。

溪湖、埔心、埔鹽三鄉鎮111年5月至113年4月 住宅區(房價部分) 平均單價及申報件數



## 溪湖鎮地價動態：

溪湖鎮近兩年度(111年5月-112年4月與112年5月-113年4月)都市內住宅區買賣實價

登錄價量分析：

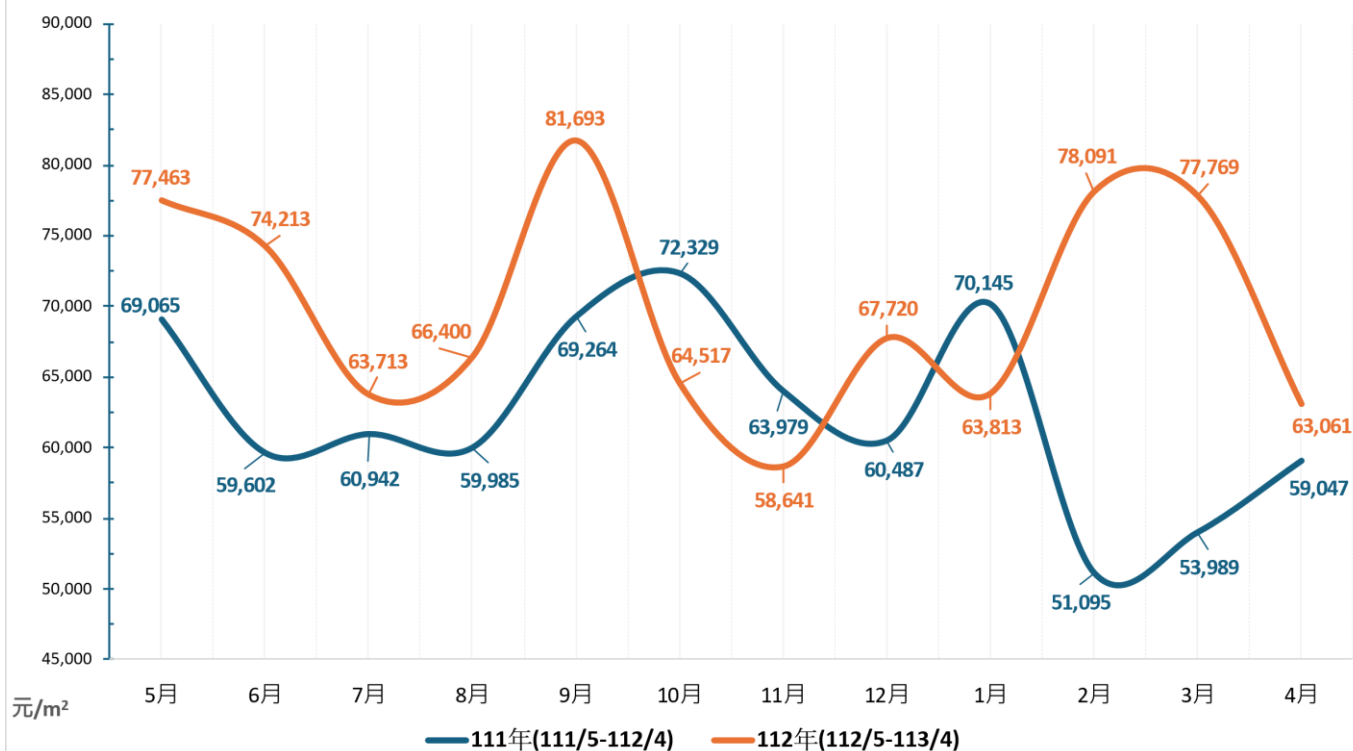
近兩年度都市內住宅區買賣實價登錄平均單價約在 65,000~73,000 元 /m<sup>2</sup> (215,000~241,000元/坪)之間，上漲幅度約為11.74%。

而平均申報交易量出現減少情形，於111年5月-112年4月對外揭露271件，112年5月-113年4月對外揭露167件，減少104件幅度約 38.3%。

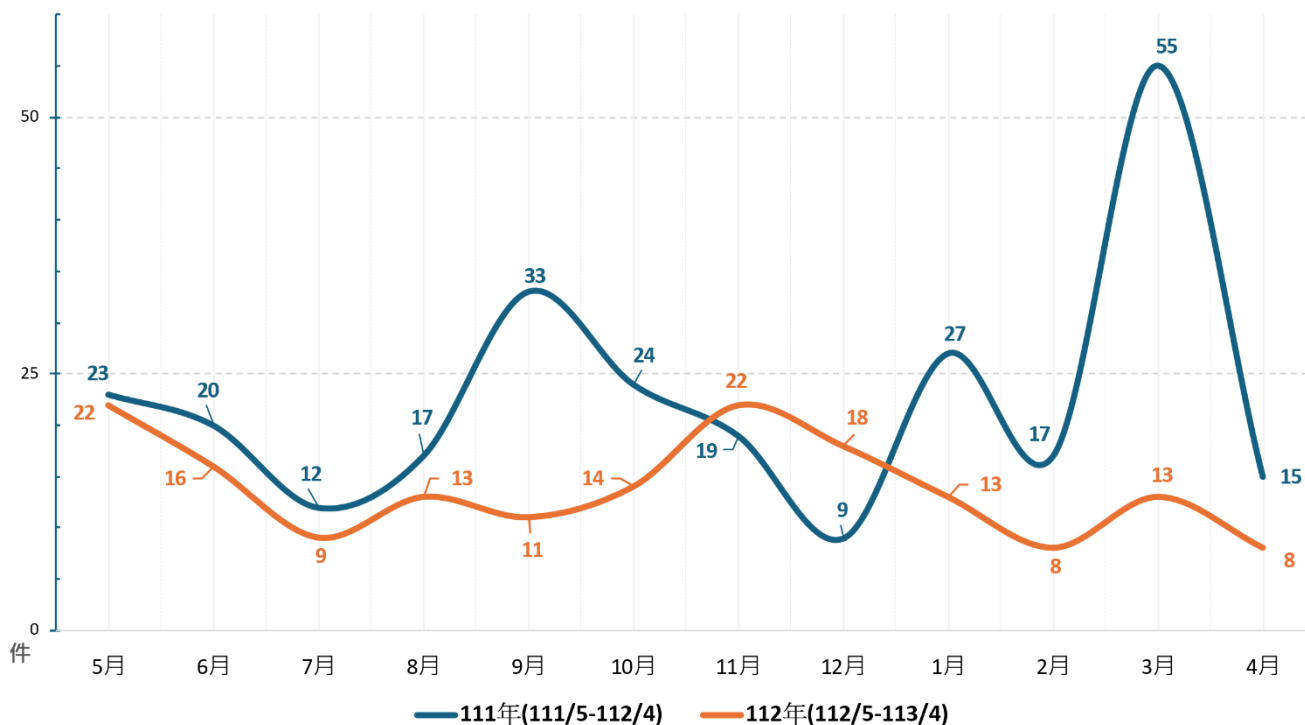
該鎮因去(112)年Q3受實價登錄2.0上路及房地合一稅的影響，中古屋交易量急縮，但同時間開發商的造價與資金成本都居高不下，且新建案陸續推出，造成供給價格仍呈現剛性，房價修正空間也就有限，導致房地成交價持續攀升。

溪湖鎮住宅區建案交易主要集中在大竹段、鳳山段及西溪段內，因鄰近高速公路溪湖交流道，加上中科進駐之利多因素，分析這兩年度整體價、量而言，112年5月後年度房地成交與同111年5月後年度比較，呈量跌、價漲之趨勢。

溪湖鎮 111年5月至113年4月 住宅區 (房價部分) 平均單價



溪湖鎮 111年5月至113年4月 住宅區 (房價部分) 申報件數



## 埔心鄉地價動態：

埔心鄉近兩年度(111年5月-112年4月與112年5月-113年4月)都市內住宅區買賣實價登錄價量分析：

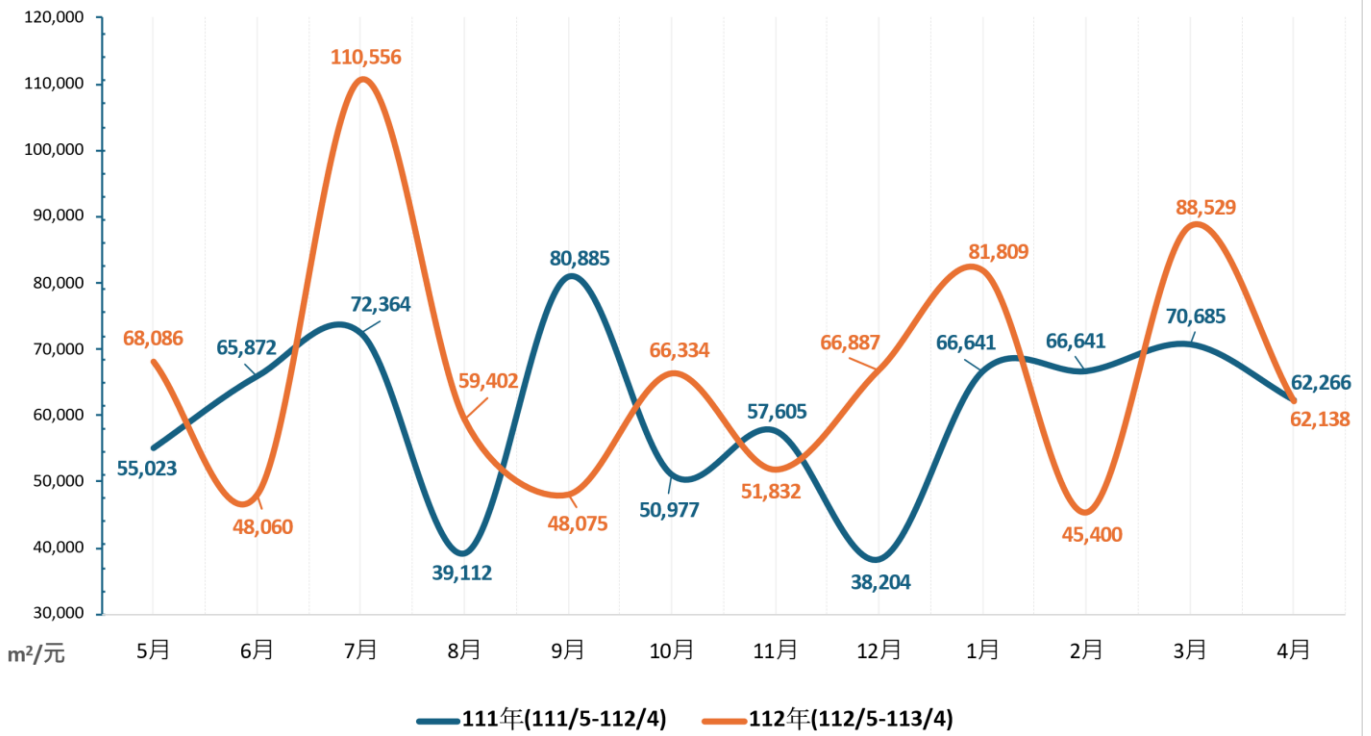
近兩年度都市內住宅區買賣實價登錄平均單價約在 60,000~70,000 元/m<sup>2</sup> (198,000~231,000 元/坪)之間，上漲幅度約 10%。

而平均申報交易量出現增加情形，於 111 年 5 月-112 年 4 月對外揭露 40 件，112 年 5 月-113 年 4 月對外揭露 67 件，增加 27 件幅度約為 68%。

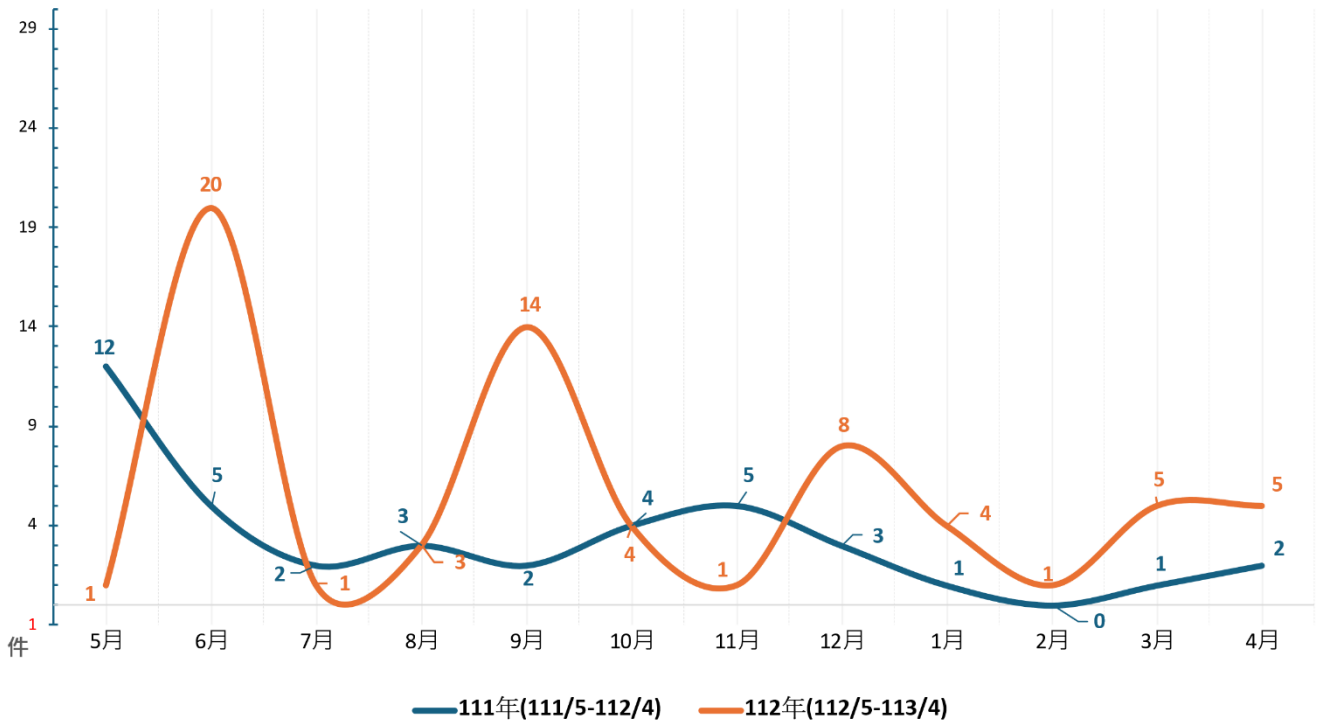
該鄉經過去(112)年 Q3 受政府政策影響下，房市交易有趨下行走勢，使得房市景氣變得疲軟，市場交易由賣方市場訂價轉成買方市場議價，增加買方談判籌碼空間，但因開發商有造價與資金成本之壓力，加上該鄉毗鄰員林市區的優勢加持，在買賣雙方各自盤算後，房市交易價格經過短暫震盪反映後又回穩轉升，銷售量提高，投資力道大於政經環境之勢。

埔心鄉住宅區建案交易主要集中在東門段及霖鳳段，位於員鹿路，周邊臨國小、國中，生活機能佳及交通便利等因素，論這兩年度整體價、量而言，112 年 5 月後年度房地成交與同 111 年 5 月後年度比較，呈量增、價漲之趨勢。

埔心鄉 111年5月至113年4月 住宅區 (房價部分) 平均單價



埔心鄉 111年5月至113年4月 住宅區 (房價部分) 申報件數



## 埔鹽鄉地價動態：

埔鹽鄉近兩年度(111年5月-112年4月與112年5月-113年4月)都市內住宅區買賣實價登錄價量分析：

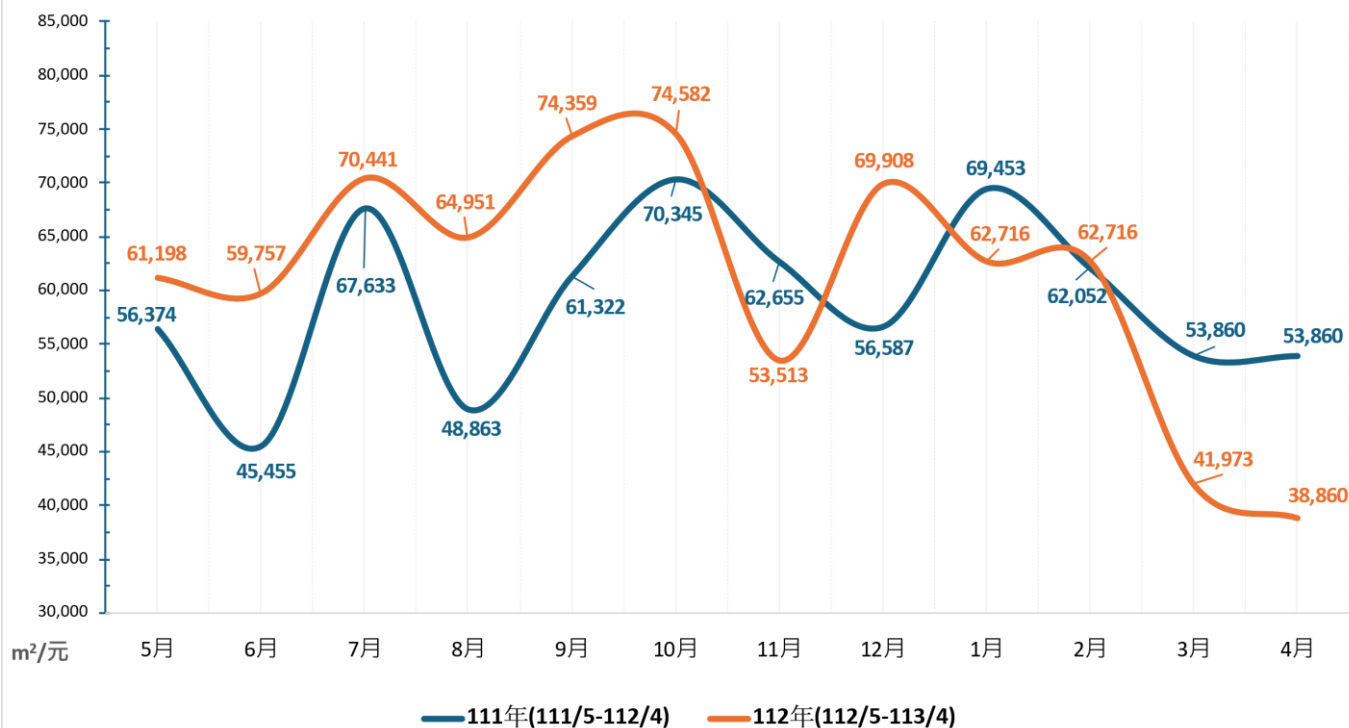
近兩年度都市內住宅區買賣實價登錄平均單價約在 55,000~65,000 元/m<sup>2</sup> (180,000~215,000 元/坪)之間，上漲幅度約 3.74%。

而平均申報交易量出現減少情形，於 111 年 5 月-112 年 4 月對外揭露 52 件，112 年 5 月-113 年 4 月對外揭露 42 件，減少 10 件幅度約為 19.2%。

該鄉從 112 年受平均地權條例修法及房地合一稅的影響，於 112 年 Q3 開始慢慢走下坡，雖然經過短暫陣痛期，本地建商仍有建案陸續推出來提升買氣，然交易量並未彈升，但對自用需求民眾來說，因開發商資金成本與造價的考量，房價修正空間有限，導致房地成交價仍維持在相對較高位置，畢竟仍受大環境影響，整體市場交易力道有往下走緩修正之勢。

埔鹽鄉住宅區建案交易主要集中在成功段及永明段，位於中正路及中華路周邊，臨公所及學校，生活機能佳及交通便利等因素，綜觀這兩年度整體價、量而言，112 年 5 月後年度房地成交與同 111 年 5 月後年度比較，呈量跌、價走緩修正之趨勢。

埔鹽鄉 111年5月至113年4月 住宅區 (房價部分) 平均單價



埔鹽鄉 111年5月至113年4月 住宅區 (房價部分) 申報件數

