

彰化縣員林市、大村鄉、永靖鄉 112 下半年至 113 上半年不動產買賣交易動態分析

彰化縣員林地政事務所提供

一、前言

台灣地區由於人口結構變化和都市化進程加快，都市區域的住房需求持續上升。然而，隨著土地供應緊張，特定區域的價格漲幅明顯，導致部分買家選擇觀望，進一步加劇市場波動。近年來，再加上全球經濟不確定性增加，尤其是通貨膨脹和利率上升的情況，不僅提高了貸款成本，還影響了消費者的信心，根據中央銀行的數據顯示，當利率上升 0.5 個百分點時，預計會使購屋需求減少約 10%，利率的上升讓許多潛在買家在購房時亦更加謹慎。

近年來，政府為了抑制房價上漲，推出了多項調控措施，如限購政策、房地合一稅等，這些政策雖然有效降低了不動產投資開發需求，卻也對首次購房民眾造成了一定的壓力，另一方面，隨著台灣房價持續上漲，年輕人面臨著愈加沉重的購房負擔，為了協助年輕族群實現購屋夢想，政府在 2023 年推出了新的「青年安心成家貸款政策」（簡稱新青安貸款），該政策旨在提供更具彈性和優惠的貸款條件，以降低年輕人進入房市的門檻，儘管新青安貸款提供了多項優惠，但仍然面臨以下挑戰：

- （一）房價高漲：在某些熱門地區，即使有貸款支持，高房價仍然讓年輕人難以承擔，其優惠貸款政策的效果仍受到局部地區經濟發展和高房價的影響。
- （二）申請門檻：儘管政策降低了貸款的利率，但對於一些收入不穩定的年輕人來說，仍然難以符合申請條件。
- （三）淪為投機客炒房工具：新青安貸款政策推出後，申請貸款的人數迅速增加，其中由投機客借名人頭戶申請的案件量雖無法精確統計，惟投機客利用政府優惠政策大量購買房產，進一步推高房價，確實已影響當初推行新青安貸款的美意。

新青安貸款政策的推出旨在幫助年輕人實現購房夢，在面對投機客的影響下，政府部門已開始加強多項監管措施，以避免該貸款政策被濫用，其中包括對購房者的實際需求進行更深入的審查及實施更明確的放貸條件等，期能在支持年輕人購房與打擊投機之間找到平衡，確保新青安貸款政策能夠真正幫助到有需要購房的年輕人。

二、不動產交易安全推動與執行

不動產交易資訊之「透明化、公開化」是不動產交易安全之重要基礎，其中尤以不動產交易價格最為重要，買賣雙方如能充分掌握合理價格，就不易誤買錯賣，不動產買賣雙方之權益即能得到一定程度之保障。

為解決不動產交易資訊不足問題，行政院於民國 99 年 4 月 22 日核定「健全房屋市場方案」，其中具體措施為「完成不動產經紀業管理條例修法」，併同修訂推動不動產經紀業交易價格申報制度與規範仲介業者之資格與權利義務，隔年 100 年 12 月 30 日平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例（俗稱地政三法）相關條文修正公布，在建立「不動產成交案件實際資訊申報登錄制度」後自民國 101 年 8 月 1 日正式實施，要求所有不動產交易必須申報實際成交價格，並透過內政部開發提供之不動產實價登錄查詢網站公開揭露供有需要的使用者免費查詢參考。^{註 1}

在實價登錄制度實施後，藉由通過公開實際交易價格，讓買賣雙方能夠更清楚地了解市場行情，避免因資訊不對稱而導致的價格扭曲，同時因市場資訊透明度顯著提升，交易價格公開化使得房價的波動性有所減少，市場價格趨於穩定，讓有意願投入不動產市場的參與者，即土地所有權人、購房民眾或建築開發商等…能夠更理性地做出決策，同時有效保障不動產交易安全，達到「居住正義」良善成效。

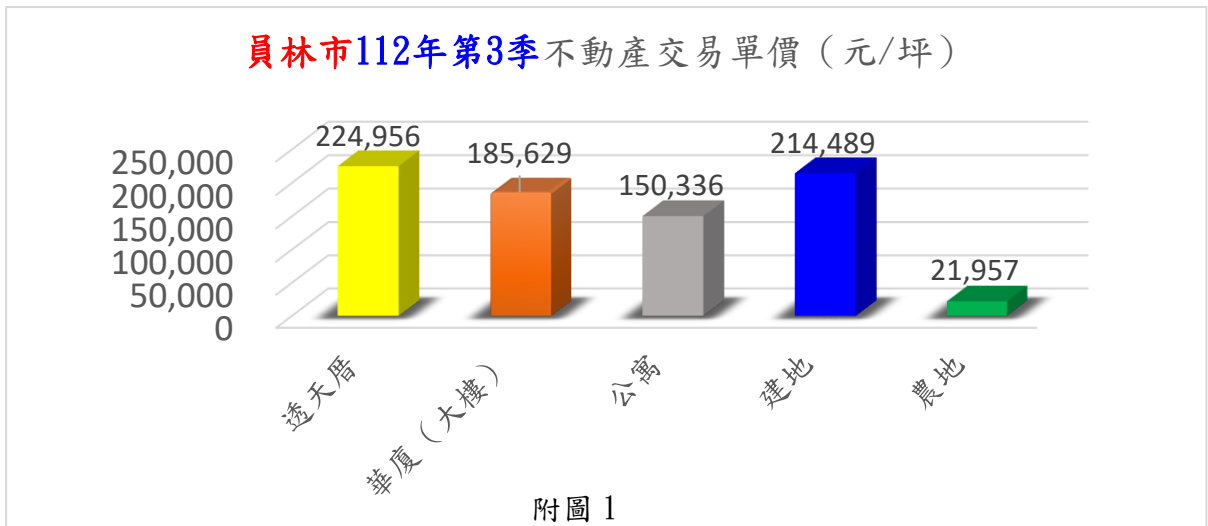
為提供更詳細之實價登錄揭露案件統計資料，本文針對 112 年下半年（第 3、4 季）及 113 年上半年（第 1、2 季）合計 4 個季度中有關員林市、大村鄉及永靖鄉轄區內之不動產買賣案件（已揭露者）辦理交易動態分析，提供給對該轄區不動產有興趣或參與者的相關參考。

註1：節錄自不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查作業手冊摘要

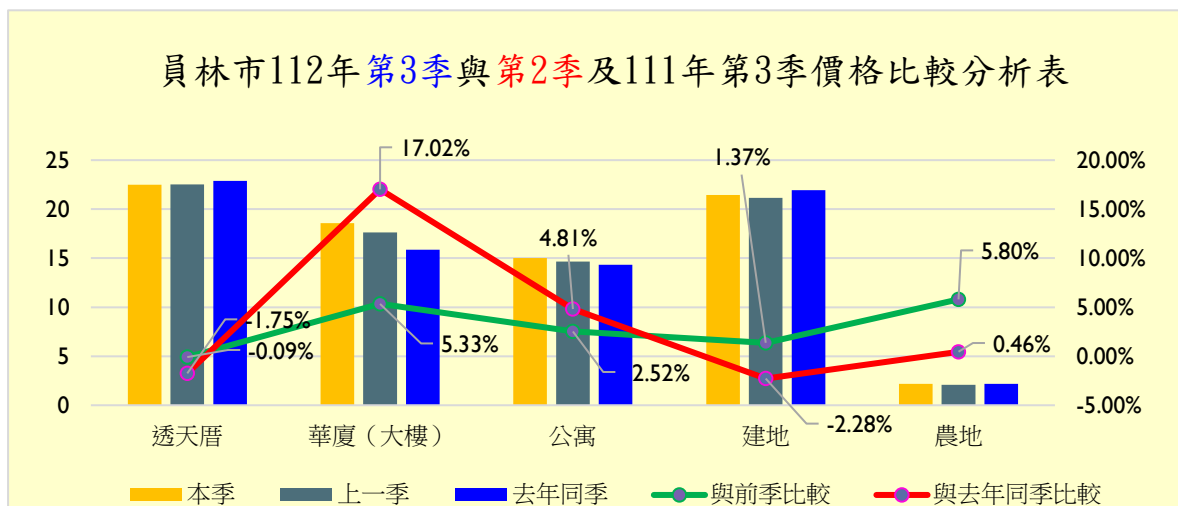
三、員林市不動產買賣交易動態分析

(一) 112年第3季交易情形：

- 1、員林市112年第3季(7~9月)不動產買賣交易揭露計602件，較前第一季297件增加305件，其中透天厝為89件、大樓(含華廈)交易量為347件、公寓為20件，土地為146件(建地86件、農地46件、其他14件)；有關價格部份，員林市透天厝交易均價為22.49萬/坪，建地交易均價為21.44萬/坪，而農地交易均價則為2.19萬/坪。(附圖1)



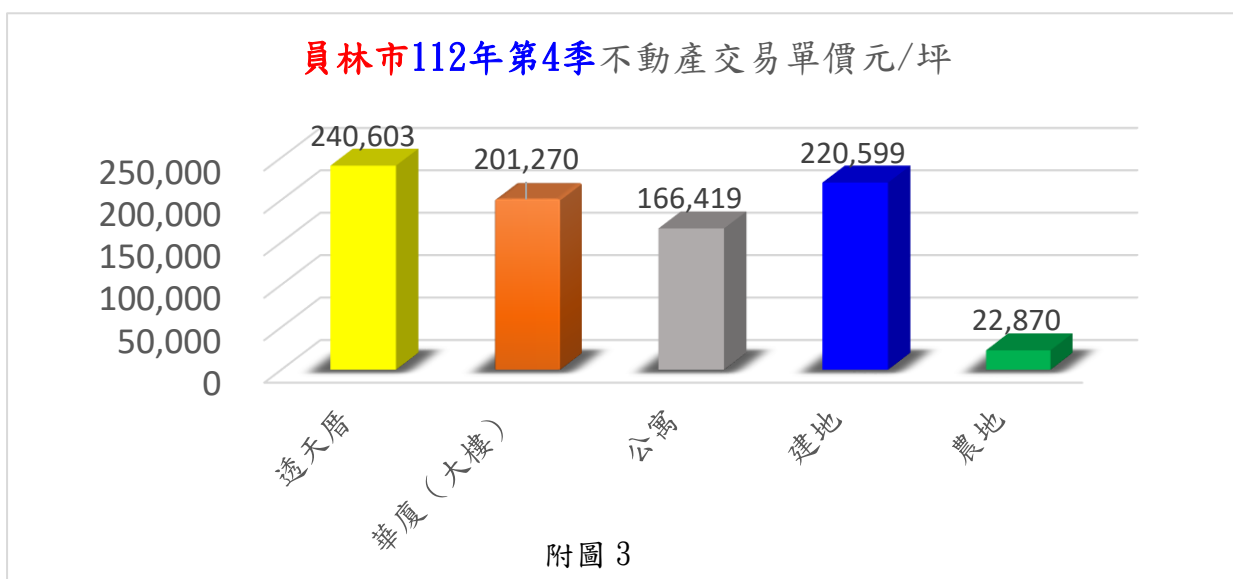
- 2、員林市112年第3季不動產成交量較同年第2季交易量增加305件，經分析，經分析其中大多為前2至3年前預售屋興建完成後辦理買賣申報所致，而透天厝平均交易呈現價格持平，另外華廈大樓在預售屋轉成屋之申報後價格上漲達5.33%，公寓及建地交易價格亦約達到1.37%至2.52%不等之漲幅，農地部分則有5.80%之漲幅。(附圖2)



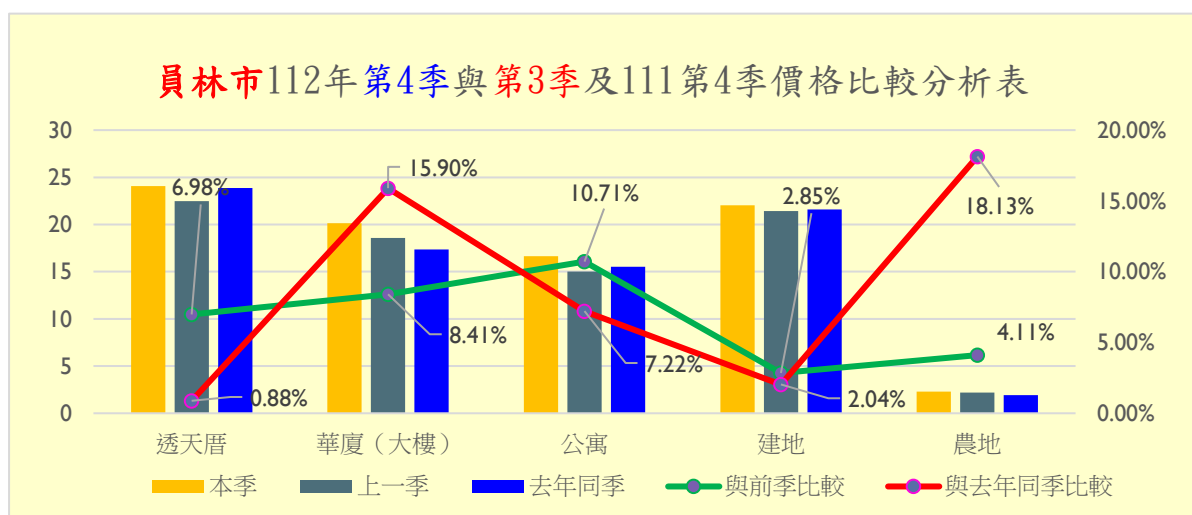
(二) 112 年第 4 季：

附圖 2

1、員林市 112 年第 4 季（10~12 月）不動產買賣交易揭露計 382 件，較上一季 602 件減少 220 件，其中透天厝為 142 件、大樓（含華廈）交易量為 108 件、公寓交易量為 18 件、土地則為 114 件（建地 75 件、農地 33 件、其他 6 件）；有關價格部份，第 4 季透天厝交易均價為 24.06 萬/坪，另建地均價為 22.05 萬/坪，農地均價為 2.28 萬/坪。（附圖 3）



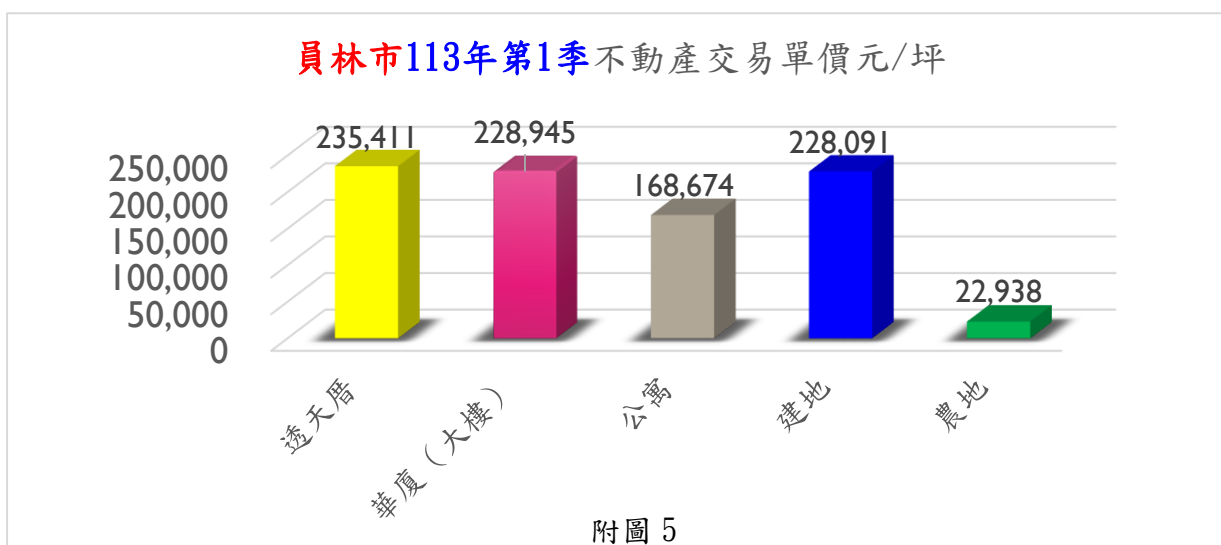
2、員林市 112 年第 4 季不動產成交量較前 1 季交易量減少 220 件，經統計第 4 季透天厝平均交易價格上漲達 6.98%，另公寓及華廈大樓在本季分別上漲高達 10.71%及 8.41%之多，建地價格亦約有 2.85%之上漲幅度，另農地交易均價亦有 4.11%之漲幅，整體而言，員林市第 4 季不動產交易呈現「價漲量縮」之現象。（附圖 4）



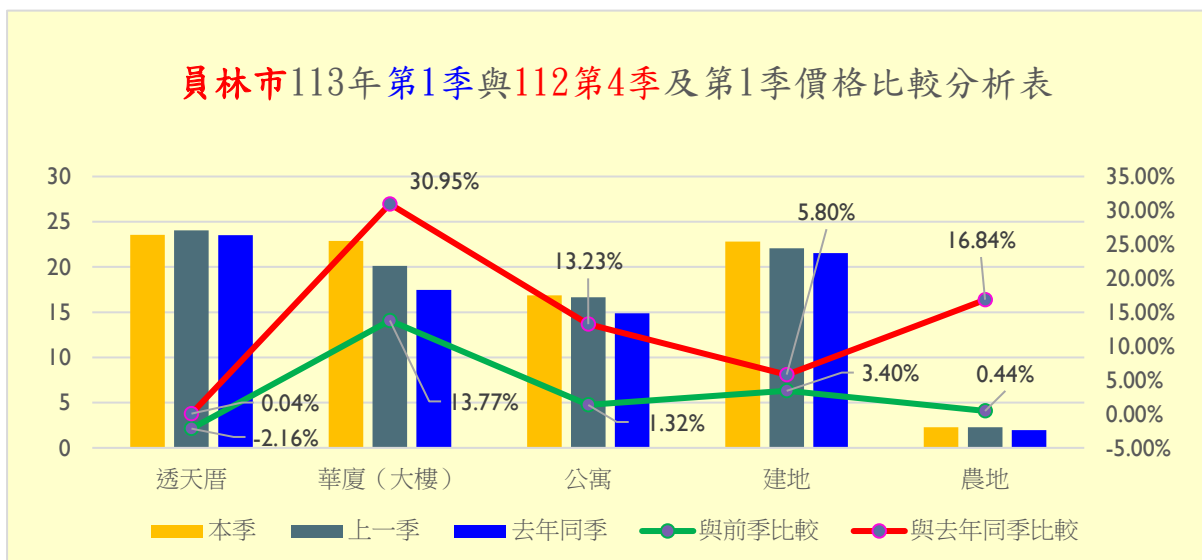
附圖 4

(三) 113 年第 1 季：

1、員林市 113 年第 1 季 (1~3 月) 不動產買賣交易揭露計 345 件，較上一季 382 件減少 37 件，其中透天厝為 115 件、大樓 (含華廈) 交易量為 120 件、公寓為 11 件、土地為 99 件 (建地 63 件、農地 28 件、其他 8 件)；有關價格部份，第 1 季透天厝交易均價為 23.54 萬/坪、建地交易均價為 22.80 萬/坪，而農地交易均價則為 2.29 萬/坪。(附圖 5)



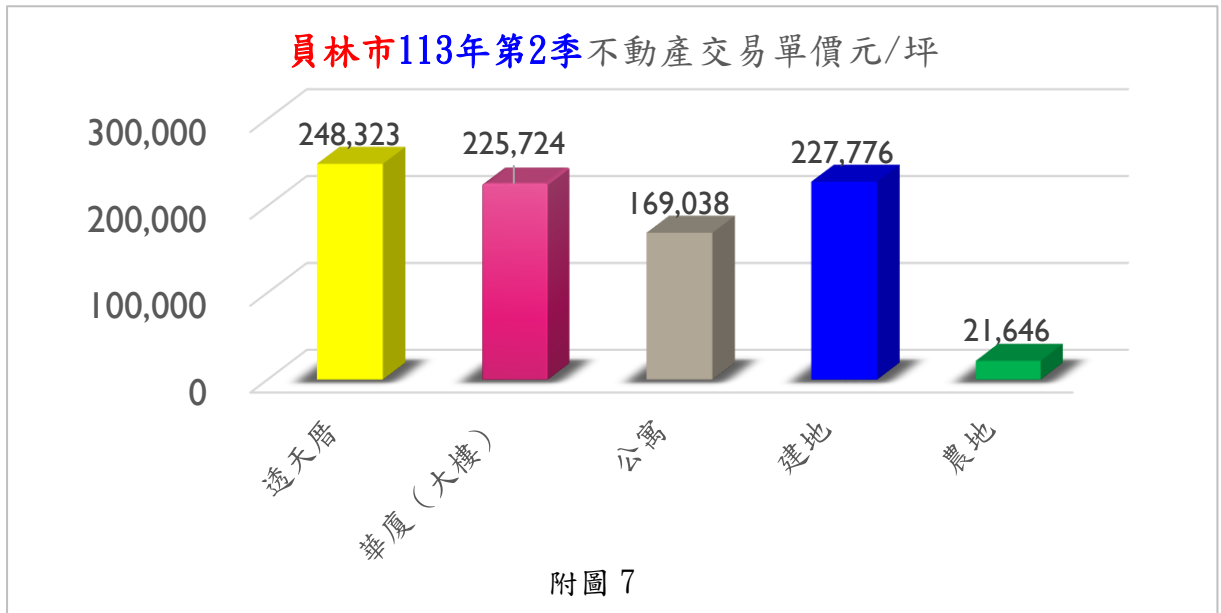
2、員林市 113 年第 1 季透天厝平均交易價格較前 1 季下跌 2.16%，惟華廈大樓較前 1 季上漲高達 1%，經分析其原因與 2~3 年前之預售屋在本季陸續完工交屋並且完成買賣成交申報登錄，致抬高本季之平均單價有關，另建地、農地及公寓之交易均價亦分別有 0.44%~3.40%之漲幅，整體而言，本季不動產交易呈現「價漲量縮」情形。(附圖 6)



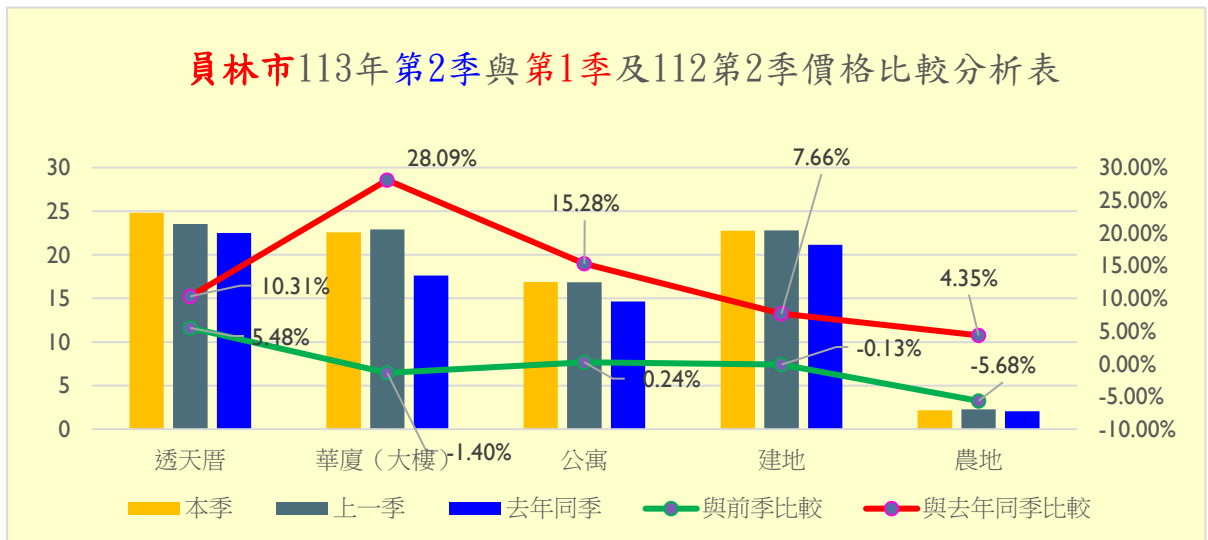
附圖 6

(四) 113 年第 2 季：

1、員林市 113 年第 2 季 (4~6 月) 不動產買賣交易揭露計 403 件，較上一季 345 件增加 58 件，其中透天厝為 157 件、大樓 (含華廈) 交易量為 132 件、公寓為 16 件、土地為 98 件 (建地 61 件、農地 26 件、其他 11 件)；有關價格部份，透天厝均價為 24.83 萬/坪，另建地均價為 22.77 萬/坪，農地交易均價則為 2.16 萬/坪。(附圖 7)



2、員林市 113 年第 2 季透天厝平均交易價格較前 1 季上漲 5.48%，另公寓交易價格在本季亦較前 1 季微幅上漲 0.24%，其餘建地、華廈大樓及農地交易均價則分別有 0.13%~5.68% 之跌幅，整體而言，員林市本年度第 2 季呈現「價量持平」之現象。(附圖 8)

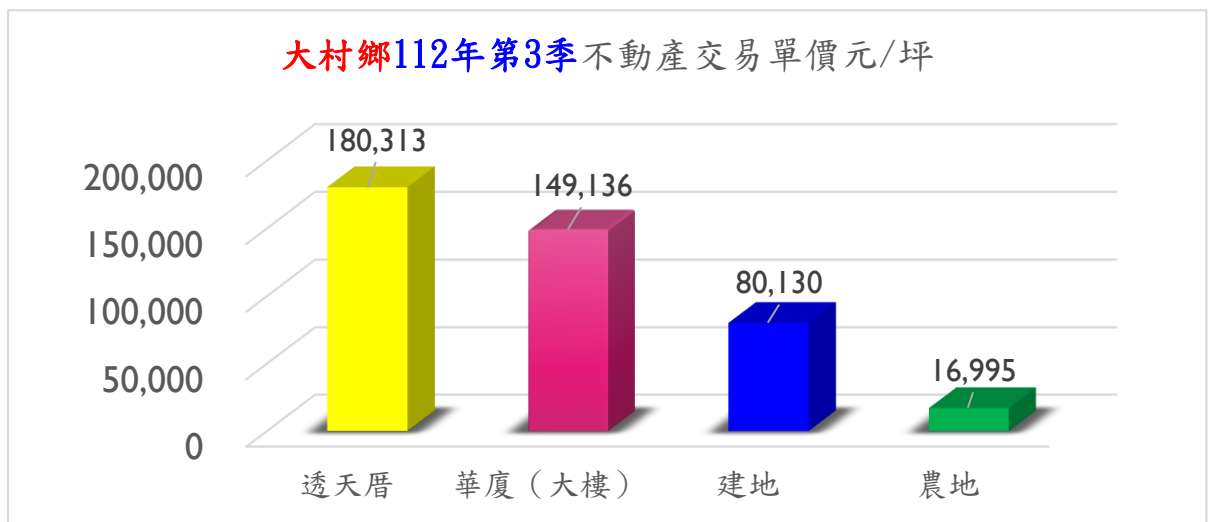


附圖 8

四、大村鄉不動產買賣交易動態分析

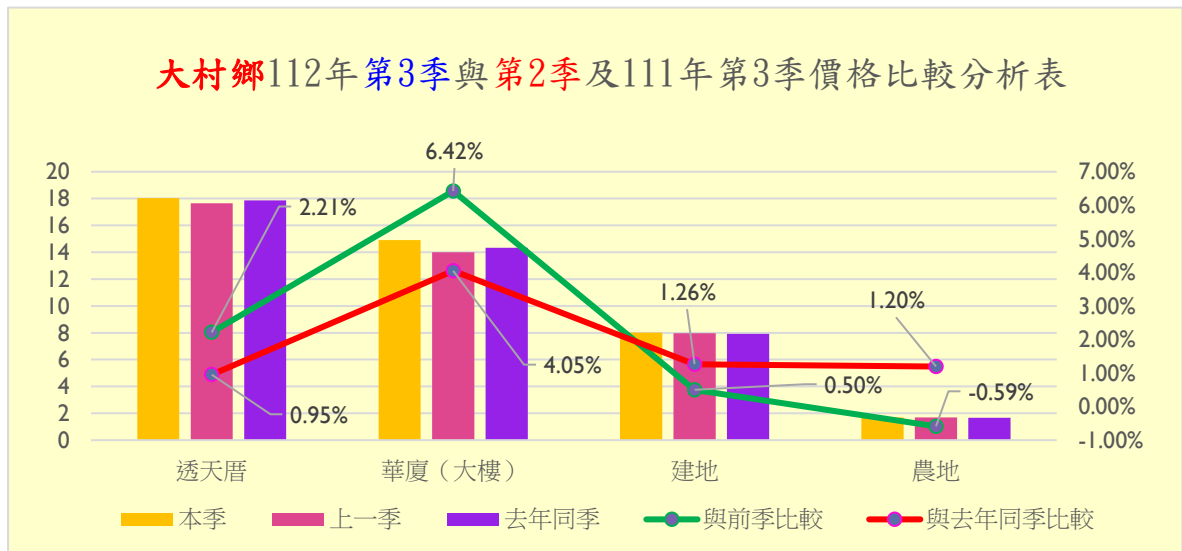
(一) 112 年第 3 季交易情形：

1、大村鄉 112 年第 3 季（7~9 月）不動產買賣交易揭露計 129 件，較上一季 76 件增加 53 件，其中透天厝為 26 件、大樓（含華廈）交易量為 4 件、土地為 50 件（建地 29 件、農地 29 件、其他 2 件）；有關價格部份，透天厝交易均價為 18.03 萬/坪，另建地交易均價為 8.01 萬/坪，農地交易均價則為 1.69 萬/坪。（附圖 9）



附圖 9

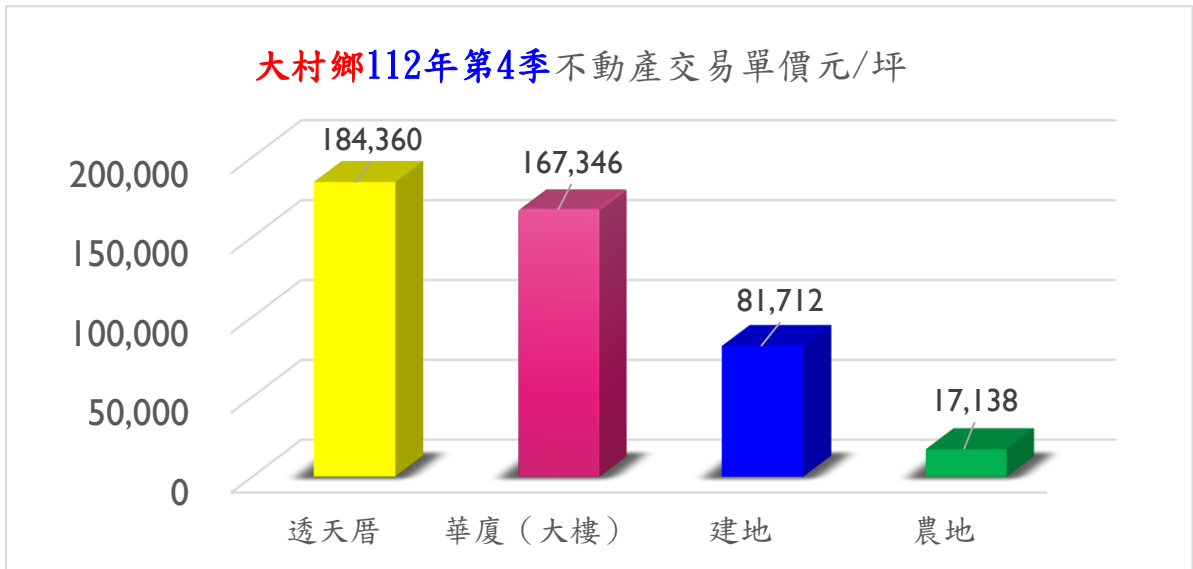
2、大村鄉 112 年第 3 季不動產成交量較前 1 季增加 53 件，經分析其原因亦為預售屋興建後之成屋申報所致（同員林市），經統計第 3 季透天厝價格較前季增加 2.21%，華廈價格則有 6.42% 的漲幅，另建地及農地價格則分別有 0.50% 之漲幅及 0.59% 之跌幅。（附圖 10）



附圖 10

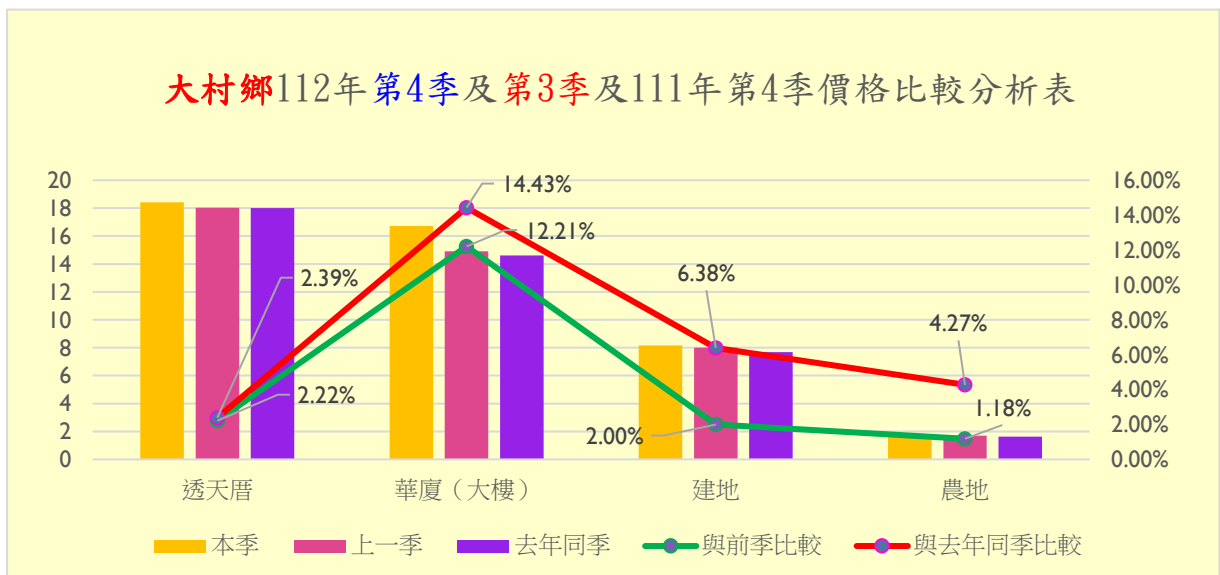
(二) 112 年第 4 季：

1、大村鄉 112 年第 4 季（10~12 月）不動產買賣交易揭露計 146 件，較上一季 129 件增加 17 件，其中透天厝為 73 件、大樓（含華廈）交易量為 22 件、土地為 51 件（建地 17 件、農地 33 件、其他 1 件）；有關價格部份，第 4 季透天厝交易均價為 18.43 萬/坪，另建地均價為 8.17 萬/坪，農地均價為 1.71 萬/坪。（附圖 11）



附圖 11

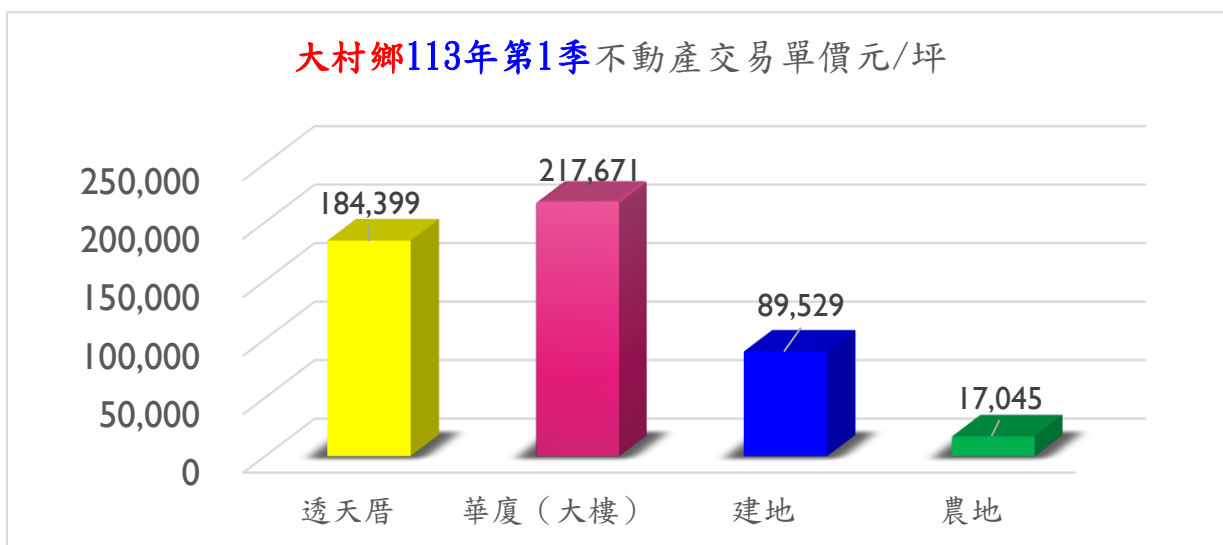
2、大村鄉 112 年第 4 季不動產買賣成交量較前 1 季交易量增加 17 件，經統計第 4 季透天厝交易均價較前季增加 2.22%，另華廈交易均價則高達 12.21% 的漲幅，另外建地及農地價格分別有 2.00% 及 1.18% 之漲幅，第 4 季不動產交易呈現「價增量漲」之現象。（附圖 12）



附圖 12

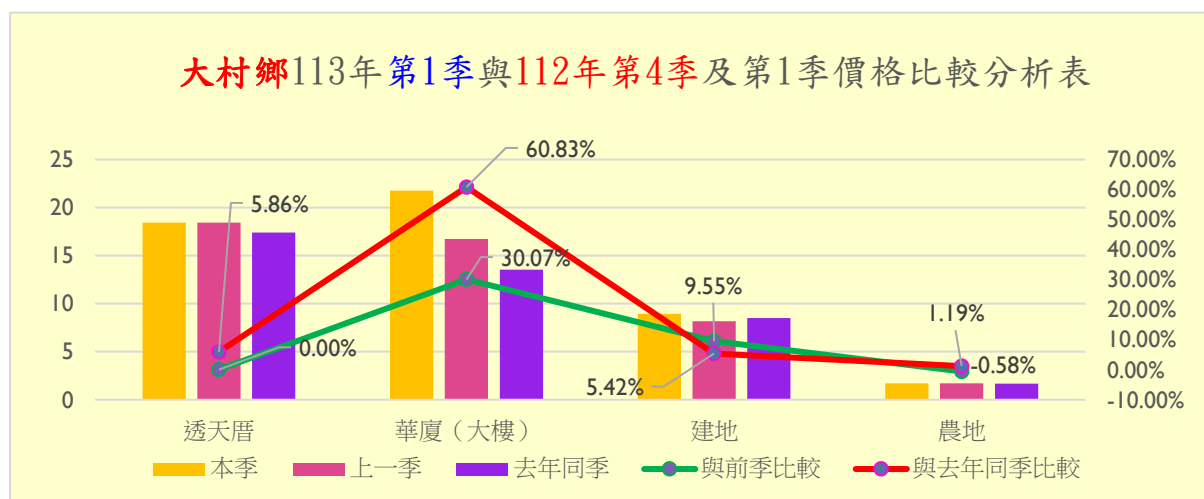
(三) 113 年第 1 季：

1、大村鄉 113 年第 1 季 (1~3 月) 不動產買賣交易揭露計 120 件，較上一季 146 件減少 26 件。其中透天厝為 26 件、大樓 (含華廈) 交易量為 54 件、土地為 40 件 (建地 20 件、農地 18 件、其他 2 件)；有關價格部份，第 1 季透天厝交易均價為 23.54 萬/坪、建地交易均價為 22.80 萬/坪，而農地交易均價則為 2.29 萬/坪。(附圖 13)



附圖 13

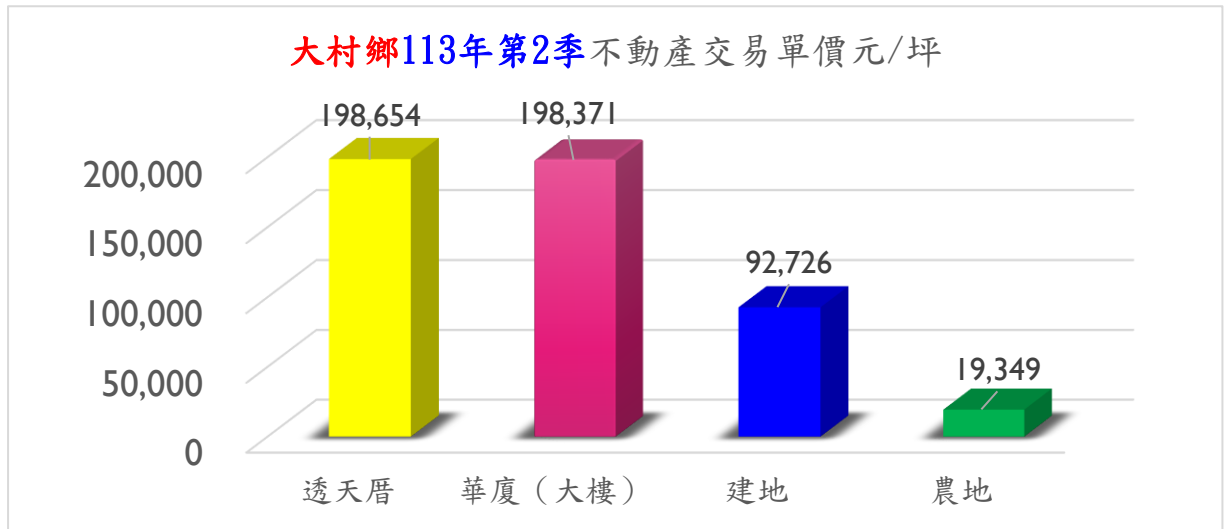
2、大村鄉 113 年第 1 季透天厝平均交易價格與前 1 季尚無增減情形，惟華廈成交平均價格則有高達 30.07% 的漲幅，經分析其原因與員林市同期相用，主要受到預售屋轉成屋後大量申報，致拉高第 1 季交易均價；另外建地成交價格亦有 9.55% 之漲幅，惟農地則有 0.58% 之跌幅，整體而言大村鄉第 1 季不動產買賣交易呈現「價漲量縮」情形。(附圖 14)



附圖 14

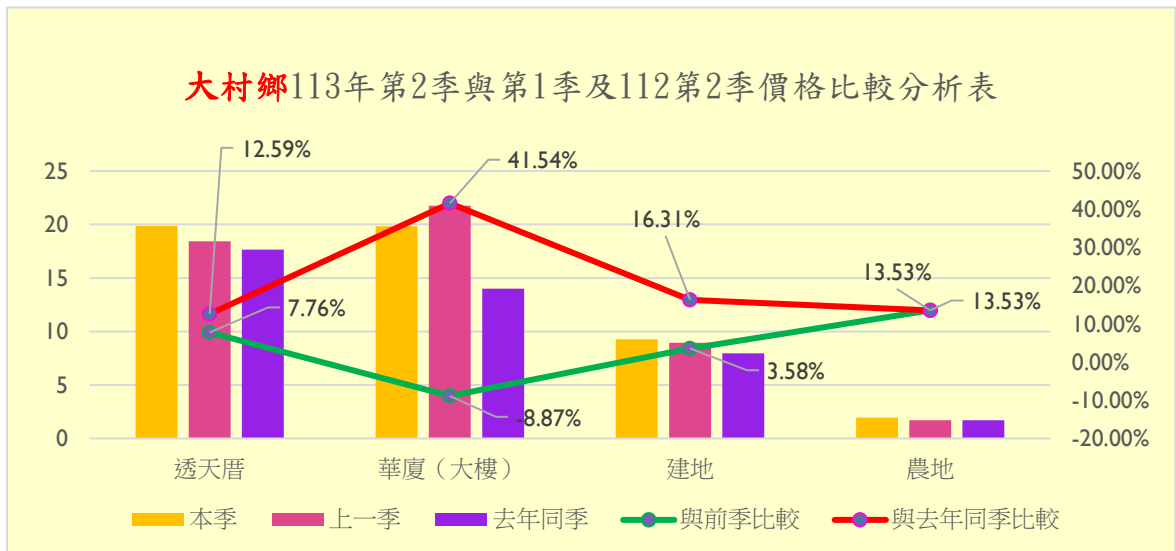
(四) 113 年第 2 季：

1、大村鄉 113 年第 2 季（4~6 月）不動產買賣交易揭露計 125 件，較上一季 120 件增加 5 件，其中透天厝為 51 件、大樓（含華廈）交易量為 26 件、土地為 48 件（建地 21 件、農地 26 件、其他 1 件）；有關價格部份，透天厝交易均價為 19.86 萬/坪，另建地交易均價為 9.27 萬/坪，農地交易均價則為 1.93 萬/坪。（附圖 15）



附圖 15

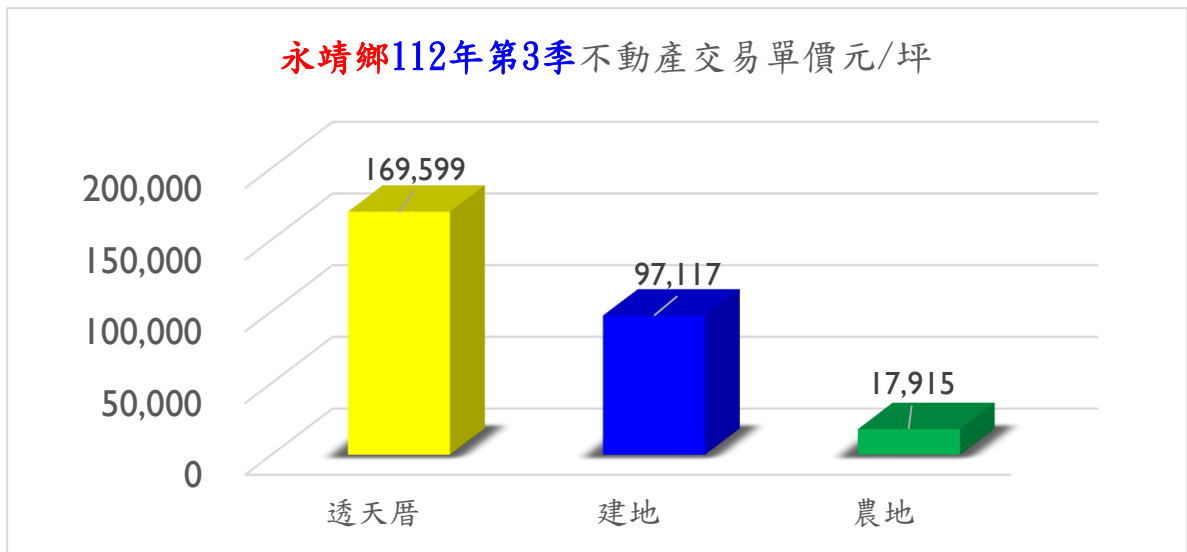
2、大村鄉 113 年第 2 季透天厝平均交易價格較前季上漲 7.76%，惟華廈成交平均價格則有 8.87% 的跌幅，經分析應為前季有大量預售屋轉成屋申報而本季申報量下降所致，另建地成交價格亦上漲 3.58%，農地則上漲高達 13.53%，經分析為農地成交量增加之現象，整體而言第 2 季大村鄉不動產交易呈現「價漲量平」之現象。（附圖 16）



五、永靖鄉不動產買賣交易動態分析

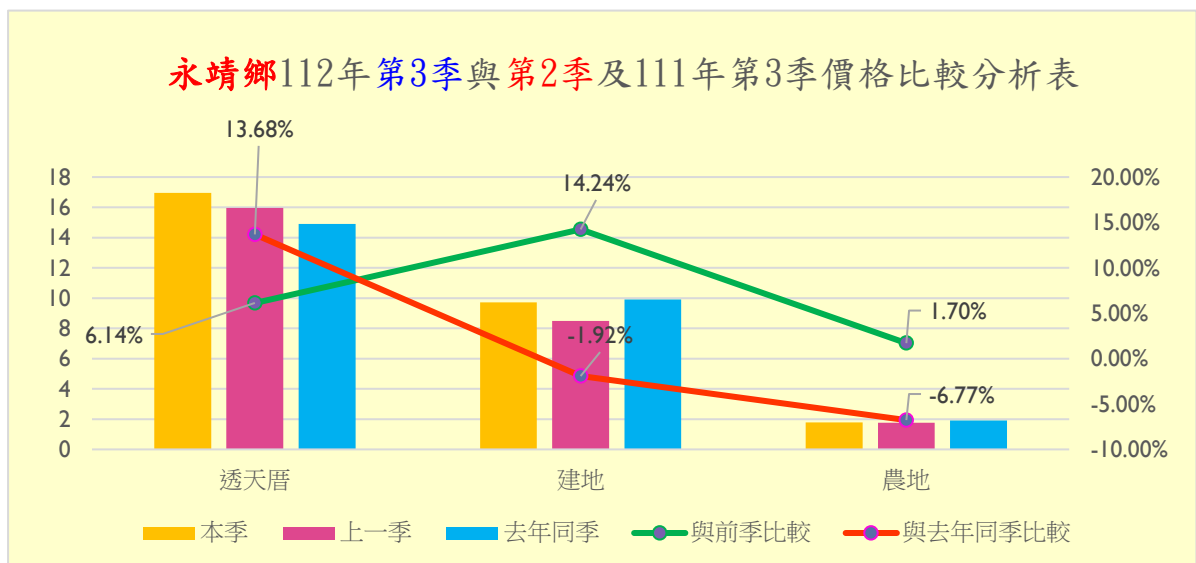
(一) 112 年第 3 季交易情形：

- 1、永靖鄉 112 年第 3 季（7~9 月）不動產買賣交易計 56 件，較上一季 55 件增加 1 件，其中透天厝為 32 件、土地為 24 件（建地 7 件、農地 15 件、其他 2 件）；有關價格部份，透天厝交易均價為 16.95 萬/坪，另建地交易均價為 9.71 萬/坪，農地交易均價則為 1.79 萬/坪。（附圖 17）



附圖 17

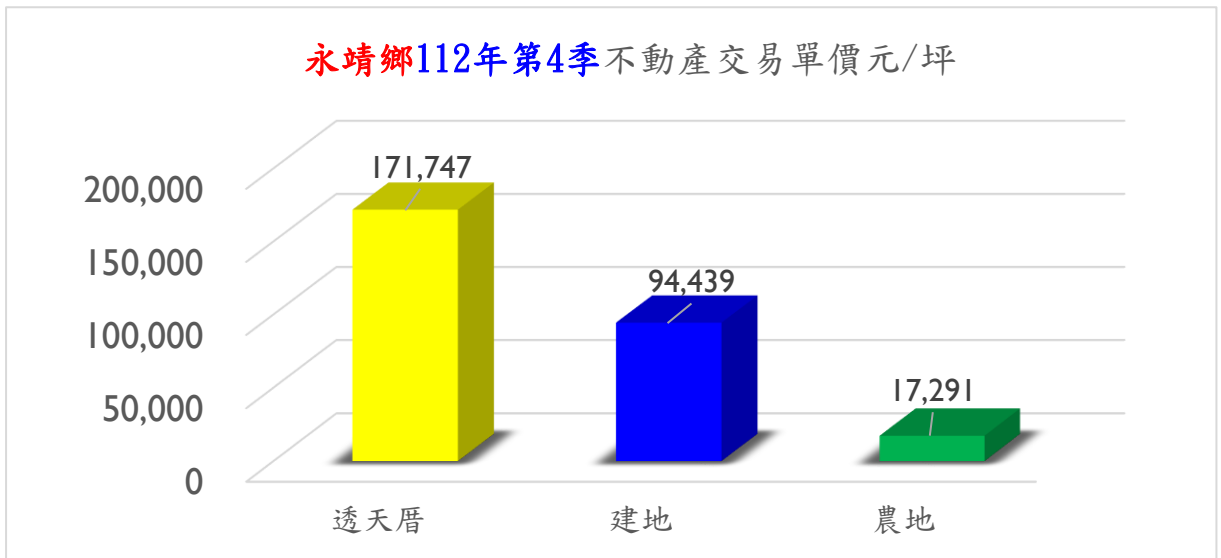
- 2、永靖鄉 112 年第 3 季成交量較前 1 季僅增加 1 件，其中透天厝交易價格有 6.14%之漲幅，此外建地交易價格高達 14.24%之漲幅，經分析其可能原因為交易之建地大多坐落於高單價之住宅區及受到比價效易，致推升交易均價所致。（附圖 18）



附圖 18

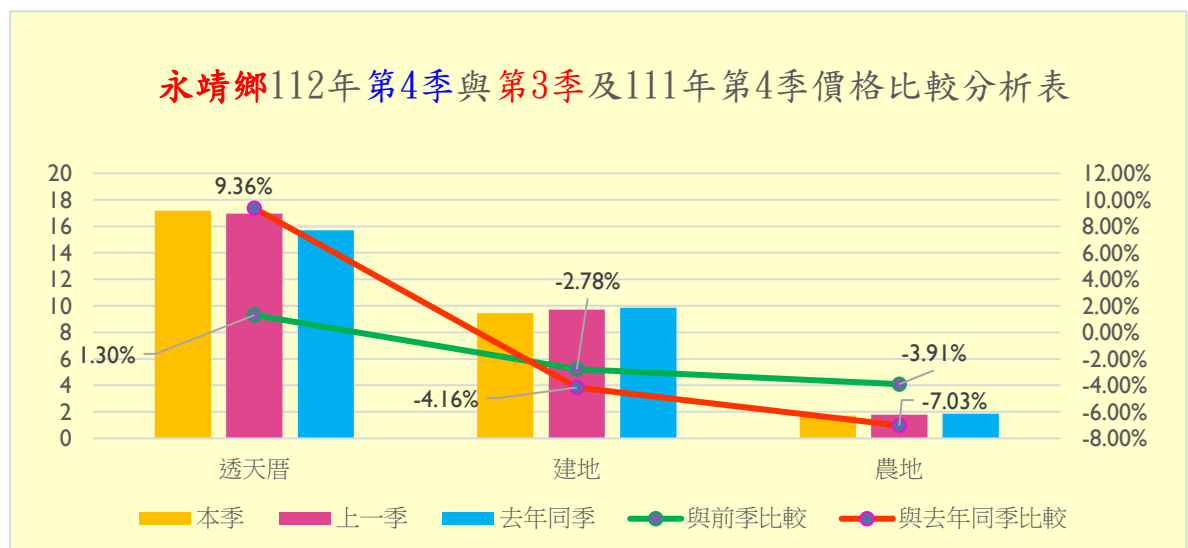
(二) 112 年第 4 季：

1、永靖鄉 112 年第 4 季（10~12 月）不動產買賣交易揭露計 103 件，較上一季 56 件增加 47 件，其中透天厝為 32 件、土地為 44 件（建地 7 件、農地 15 件、其他 2 件）；有關價格部份，第 4 季透天厝交易均價為 17.17 萬/坪，另建地交易均價為 9.44 萬/坪，農地交易均價則為 1.72 萬/坪。（附圖 19）



附圖 19

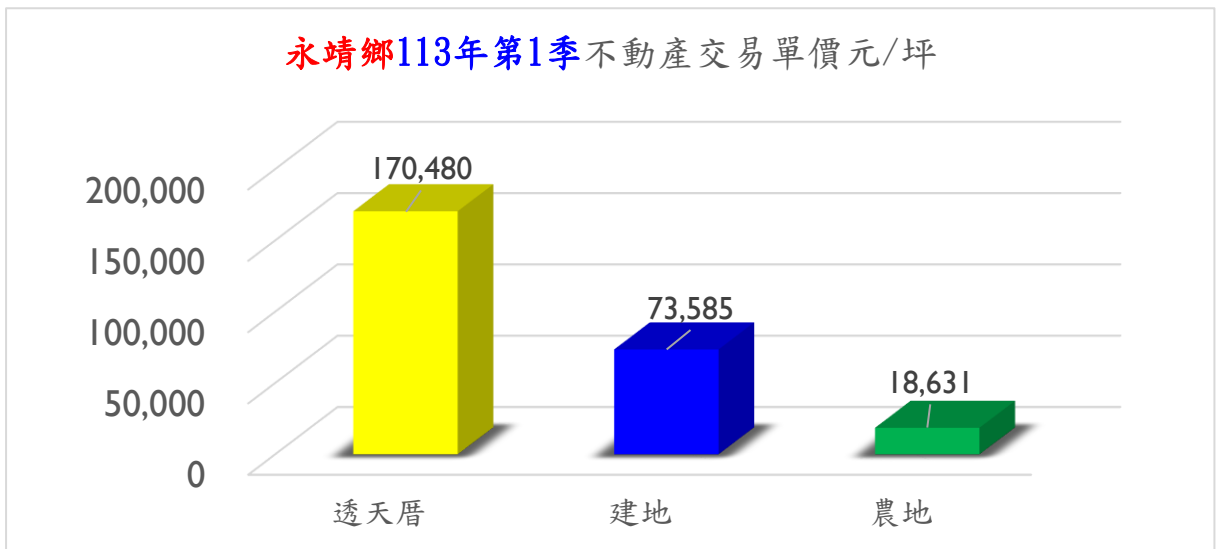
2、永靖鄉 112 年第 4 季成交量較前 1 季增加 47 件，其中透天厝交易價格 1.30% 之漲幅，惟建地及農地之交易價格分別有 2.78% 及 3.91% 之跌幅，經分析建地與農地成交位置大多坐落單位較低之區位所致，永靖鄉第 4 季不動產交易呈現「價平量增」之現象。（附圖 20）



附圖 20

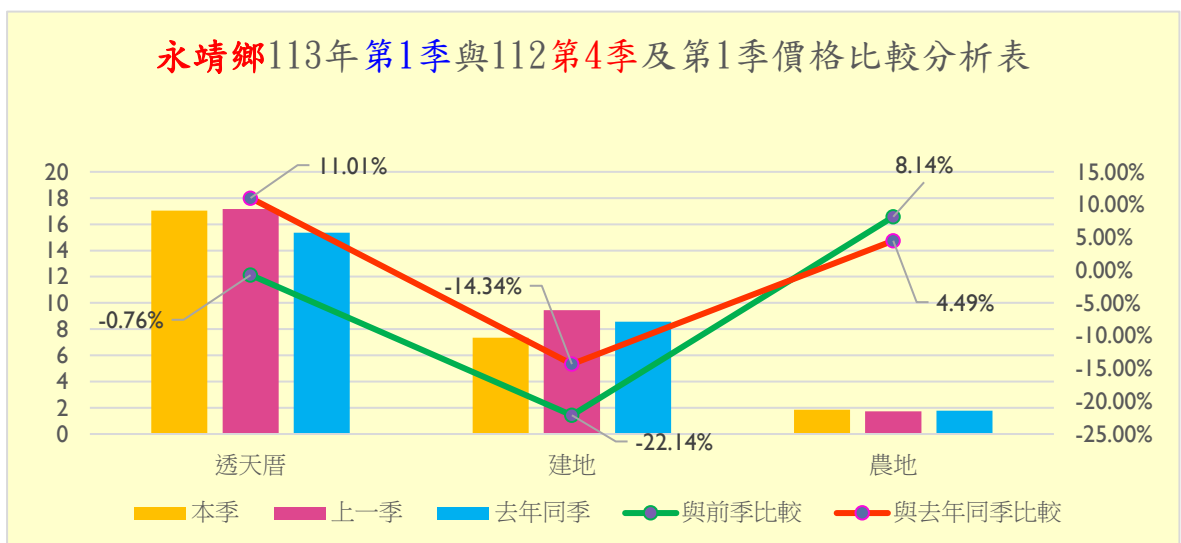
(三) 113 年第 1 季：

1、永靖鄉 113 年第 1 季 (1~3 月) 不動產買賣交易揭露計 78 件，較上一季 103 件減少 25 件。其中透天厝為 13 件、土地為 65 件 (建地 43 件、農地 19 件、其他 3 件)；有關價格部份，第 1 季透天厝交易均價為 17.04 萬/坪、建地交易均價為 7.35 萬/坪，而農地交易均價則為 1.86 萬/坪。(附圖 21)



附圖 21

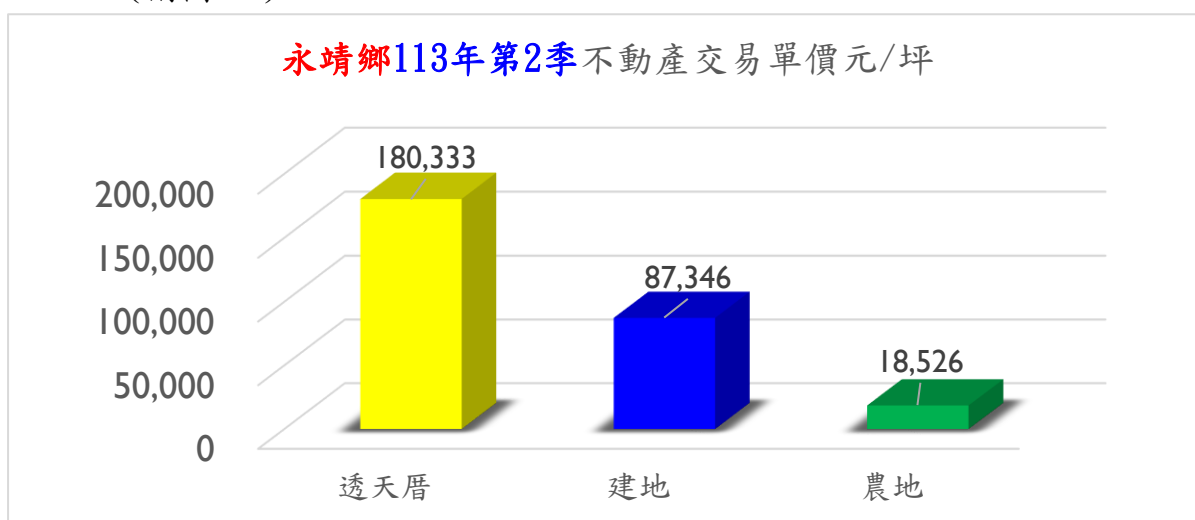
2、永靖鄉 113 年第 1 季透天厝交易價格較前 1 季有 0.76% 跌幅，惟建地交易均價較前高達 22.14% 之跌幅，經分析與本季之成交案件大多落在單價相對較低之都外建地有關，惟農地交易價均則有 8.14% 之漲幅，整體而言，永靖鄉第 1 季不動產交易呈現「價跌量縮」現象。(附圖 22)



附圖 22

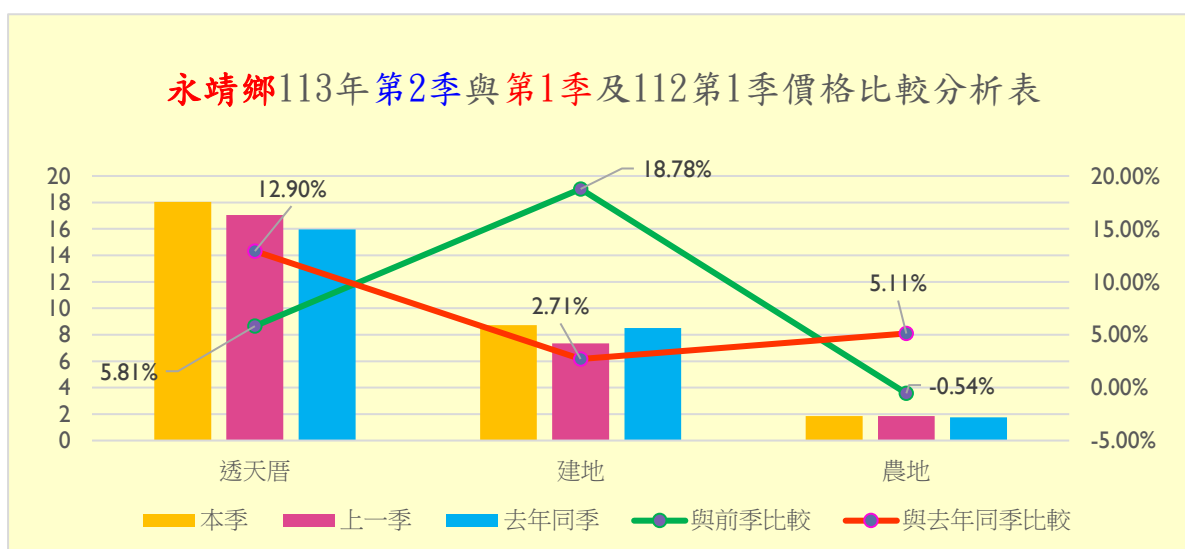
(四) 113 年第 2 季：

1、永靖鄉 113 年第 2 季（4~6 月）不動產買賣交易量共計 69 件，較上一季 78 件減少 9 件，其中透天厝為 17 件、土地為 52 件（建地 30 件、農地 22 件、其他 0 件）；有關價格部份，本季透天厝交易均價為 18.03 萬/坪，另建地交易均價為 8.73 萬/坪，而農地交易均價則為 1.85 萬/坪。（附圖 23）



附圖 23

2、永靖鄉 113 年第 2 季透天厝交易價格較前 1 季上漲 5.81%，建地交易均價較前 1 季上漲高達 18.78%，經分析與前 1 季之成交案件大多落在單價相對較低之都外建地，致本季相對交易均價提升有關，惟農地交易價格略為下跌 0.54%，整體而言永靖鄉第 2 季不動產交易呈現「價漲量平」現象。（附圖 24）



附圖 24

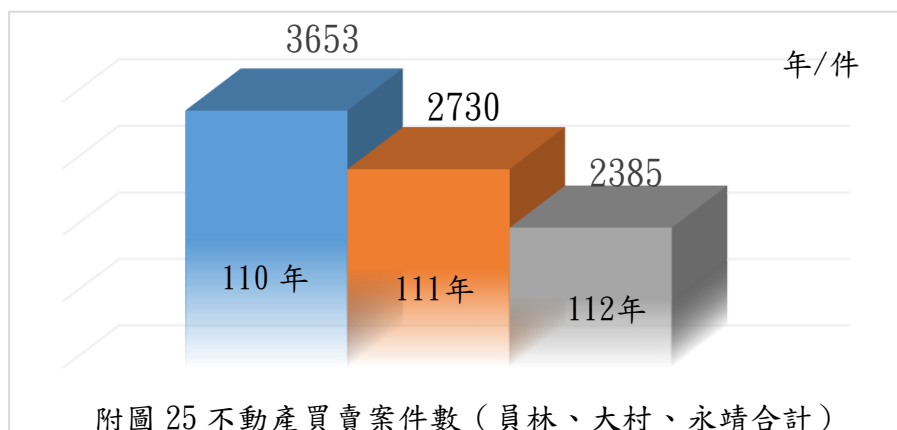
六、結論

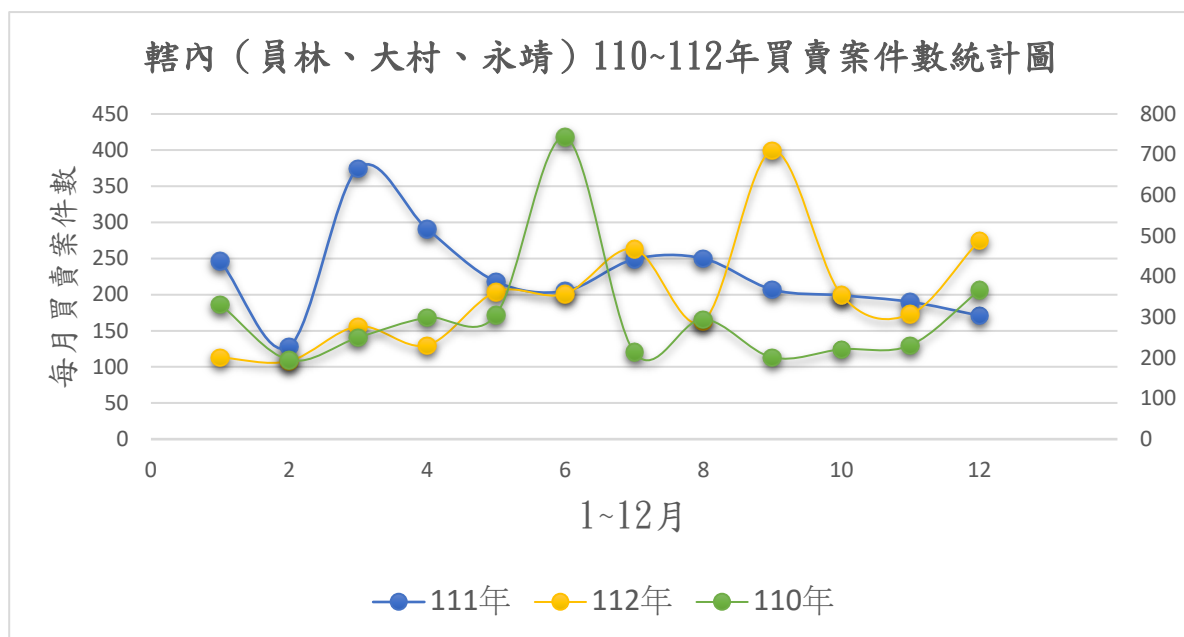
近三年來，台灣不動產市場經歷了一系列顯著的價格波動，受到多重因素的影響，包括政策變化、經濟環境、以及疫情後的市場復甦，民國 110 年起隨著全球疫情逐漸受到控制，整體經濟活動逐漸恢復，政府的低利率政策以及購屋貸款的優惠條件，吸引了大量購房需求，推升了不動產市場交易量及價格，根據內政部的統計數據，全台 110 年的不動產交易量較前一年（109 年）增長了 15%，平均成交價格亦出現上升，然而，隨著房價的持續上漲，市場上開始出現購買熱情的降溫，自 111 年起政府為了抑制投機行為及過度投資，實施了一系列政策措施，包括加強對房地產貸款的管控和提高房屋持有稅，導致交易量略有減少，根據內政部實價登錄資訊平台的數據統計，111 年全台不動產交易量下降了約 8%，但價格仍維持高位，顯示出供需失衡的局面，進入 112 年，台灣不動產市場開始進行調整，價格漲幅逐漸放緩，隨著央行進一步調整利率，貸款成本上升，整體不動產買賣交易量亦隨之下降。

經統計員林市、大村鄉與永靖鄉近 3 年內之不動產買賣案件交易量（附表 1）結果來看，員林地政事務所轄內（員林市、大村鄉、永靖鄉）不動產買賣交易案件量自 110 年 3,653 件高峰，逐年下降至 112 年的 2,385 件（附圖 25、26），與上述全台 110 年至 112 年之不動產交易量趨勢方向一致，雖每季各類型（透天厝、華廈大樓、公寓及農、建地）不動產交易漲跌波動不一，若以長期趨勢來看，轄內整體不動產交易價格亦呈現持續上漲，且逐步趨緩之現象。

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	總計
110年	332	195	250	299	306	743	214	295	201	221	231	366	3,653
111年	247	128	375	291	218	205	249	250	207	199	190	171	2,730
112年	113	108	156	130	204	201	263	163	399	200	173	275	2,385

表 1：員林所轄內（員林市、大村鄉、永靖鄉）每月買賣案件統計





附圖 26

從上述台灣不動產市場在過去三年中經歷了明顯的價格波動，受到政策、經濟環境及市場需求變化等多重因素影響，隨著央行調整利率及相關政策調整如透過加強社會住宅的建設及改善租屋市場環境，讓更多人能夠以合理的價格取得居住空間，從而減少市場的投機行為。