

彰化縣彰化市、花壇鄉、秀水鄉、芬園鄉 113 年不動產買賣交易動態分析

彰化地政事務所

一、前言

房市狀況瞬息萬變，受到國際局勢、經濟市場、政策方向等影響，近期重要房市相關政策類型可分為增加負擔、產生閉鎖效果以及減少資金槓桿三類。為抑制房市過熱，政府以囤房稅、房地合一稅、專案金檢及豪宅交易稅來增加購屋負擔，並佐以央行選擇性信用管制減少資金槓桿，最後以預售屋限制換約轉售、限制私法人購屋等法條規定，達成市場閉鎖效果，以期冷卻過熱的房市。今年房市如洗三溫暖，先是受惠於新青安與股市大漲等利多，景氣暢旺價量齊揚，近來又因股市回檔和限貸令風波，市場氛圍瞬間急轉直下，出現諸多疑慮。

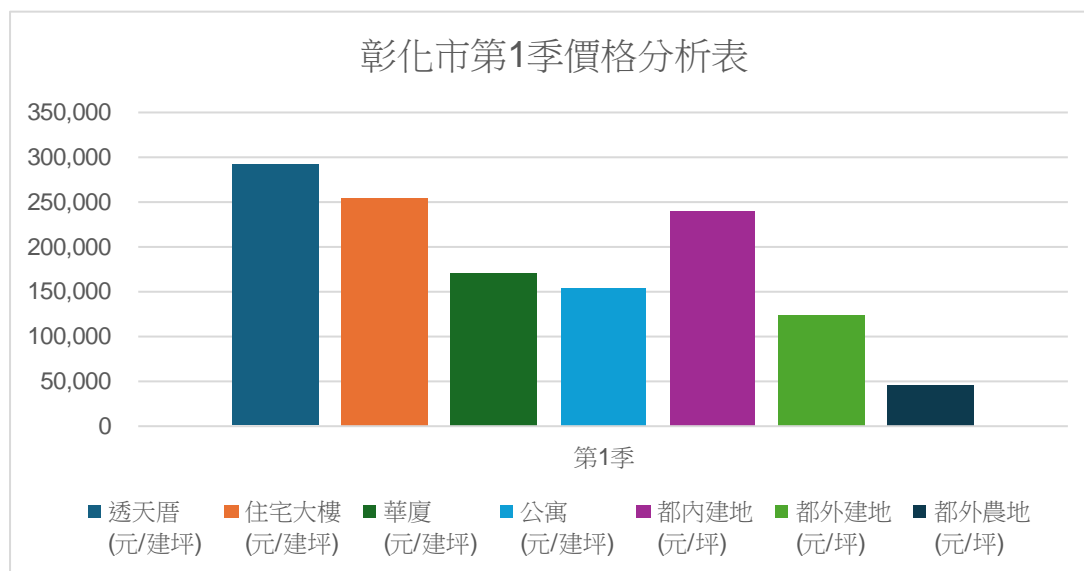
本次以 113 年全年 4 季為分析期間，藉由不動產交易實價查詢服務網揭露之資訊，就彰化市、花壇鄉、秀水鄉、芬園鄉之透天厝、住宅大樓、華夏、公寓、都內建地、都外建地、都外農地加以分類，將交易量及交易均價加以比較分析，從價量分析的觀點來探討近期前揭地區的不動產交易趨勢。

二、彰化市不動產買賣交易動態分析

(一)113 年第 1 季交易情形：

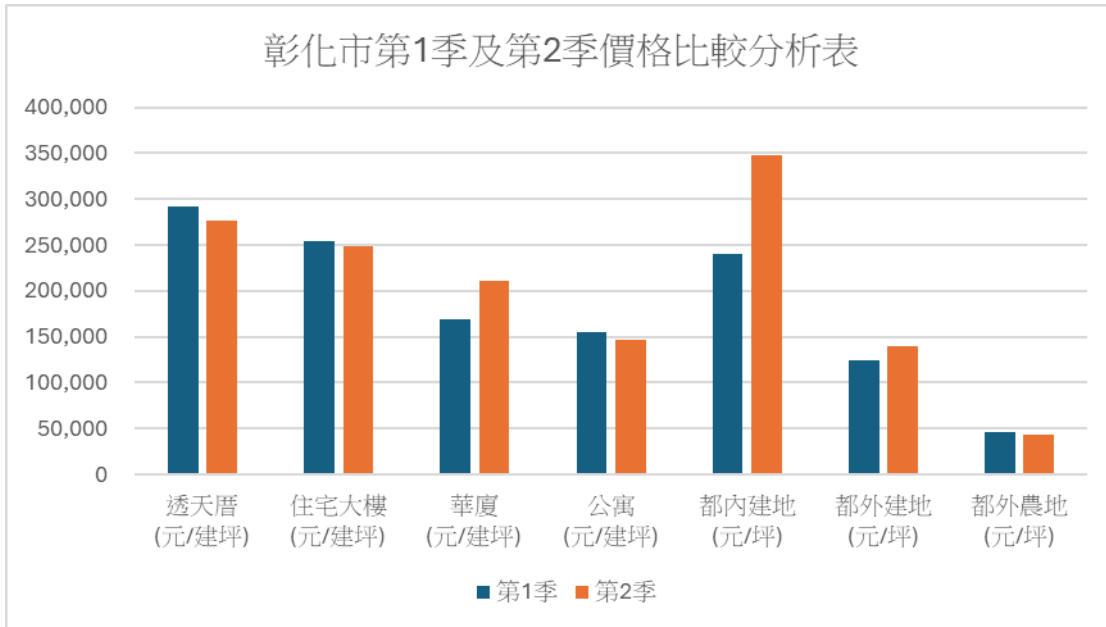
彰化市 113 年第 1 季(1-3 月)不動產買賣交易揭露計 601 件，較前一季 585 件增加 16 件，其中透天厝為 166 件、住宅大樓交易量為 244

件、華廈交易量為 35 件、公寓為 22 件，都內建地為 61 件、都外建地 18 件、都外農地 18 件；有關價格部份，彰化市透天厝交易均價為 29.1 萬/建坪，都內建地交易均價為 24 萬/坪，都外建地交易均價為 12.4 萬/坪，而都外農地交易均價則為 4.6 萬/坪。



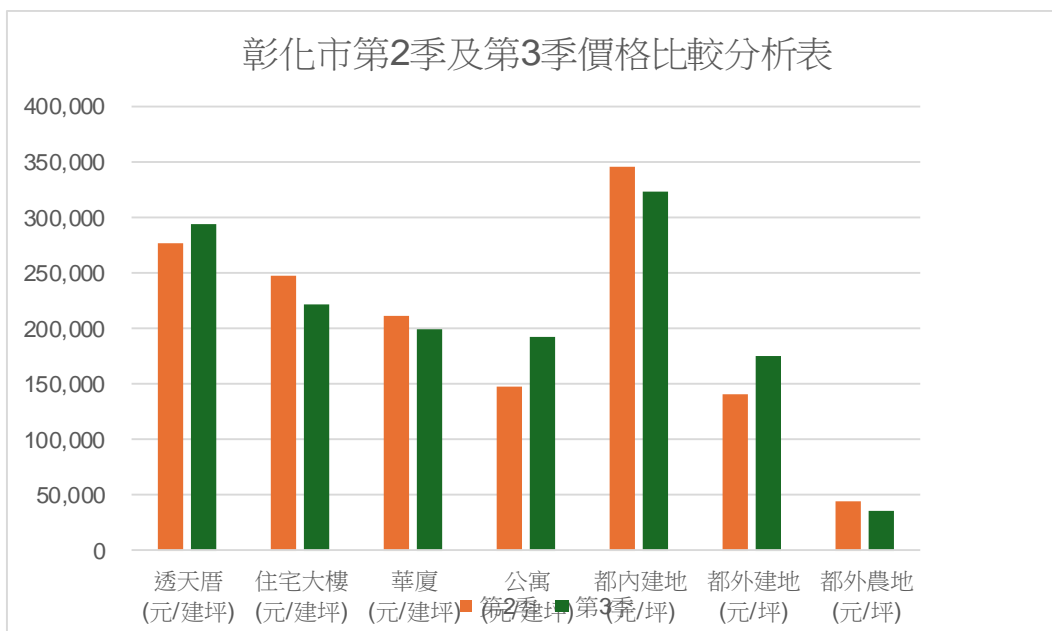
(二)113 年第 2 季交易情形：

彰化市 113 年第 2 季(4-6 月)不動產買賣交易揭露計 762 件，較前一季增加 162 件，其中透天厝為 209 件、住宅大樓交易量為 309 件、華廈交易量為 97 件、公寓為 26 件，都內建地為 43 件、都外建地 33 件、都外農地 14 件；有關價格部份，彰化市透天厝交易均價為 27.7 萬/建坪，都內建地交易均價為 34.7 萬/坪，都外建地交易均價為 14 萬/坪，而都外農地交易均價則為 4.4 萬/坪。



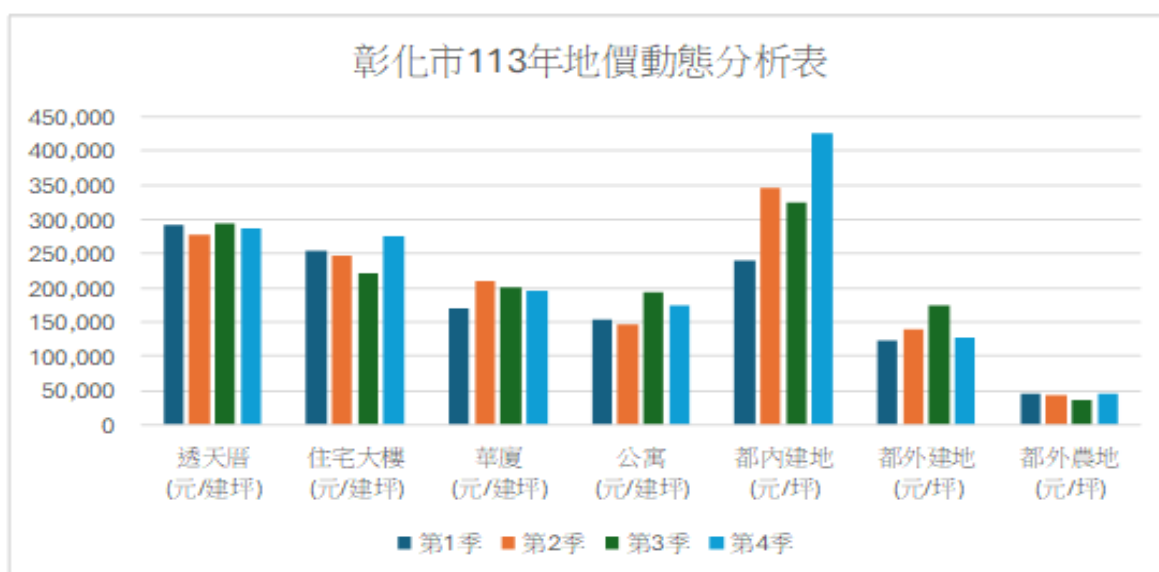
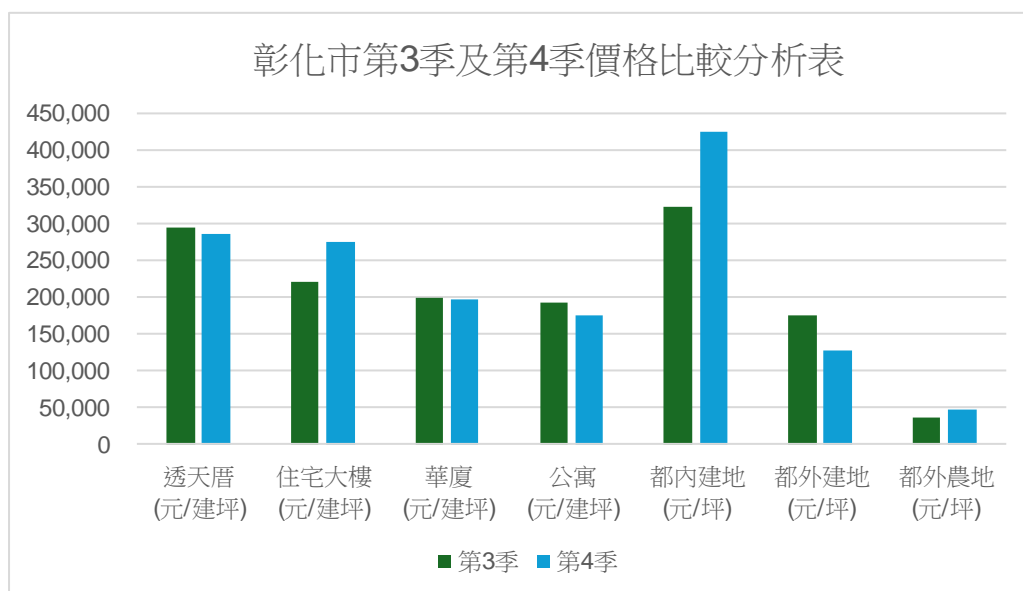
(三)113 年第 3 季交易情形：

彰化市 113 年第 3 季(7-9 月)不動產買賣交易揭露計 562 件，較前一季減少 200 件，其中透天厝為 178 件、住宅大樓交易量為 136 件、華廈交易量為 58 件、公寓為 23 件，都內建地為 70 件、都外建地 21 件、都外農地 27 件；有關價格部份，彰化市透天厝交易均價為 29.5 萬/建坪，都內建地交易均價為 32.4 萬/坪，都外建地交易均價為 17.5 萬/坪，而都外農地交易均價則為 3.6 萬/坪。



(四)113 年第 4 季交易情形：

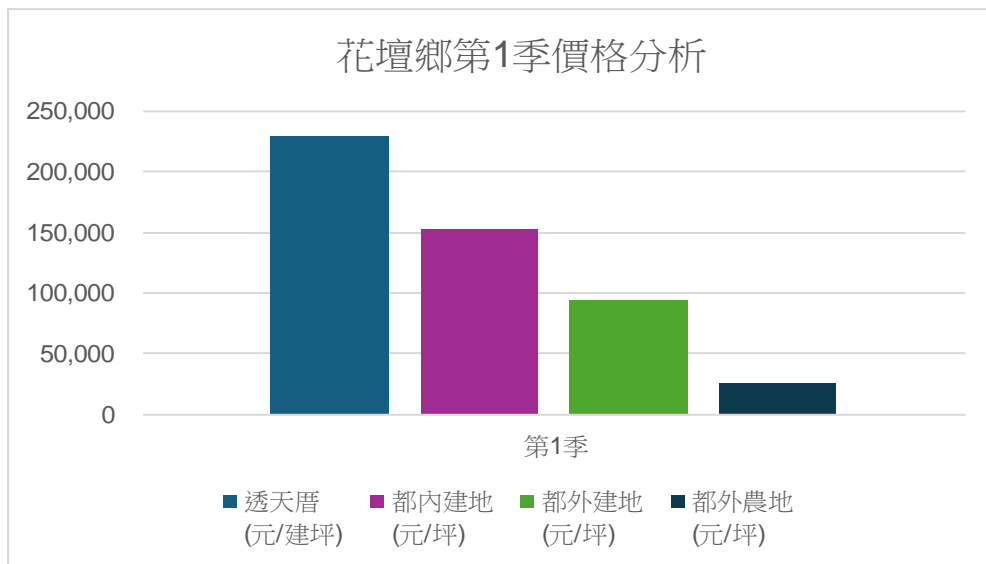
彰化市 113 年第 4 季(10-12 月)不動產買賣交易揭露計 584 件，較前一季增加 22 件，其中透天厝為 135 件、住宅大樓交易量為 233 件、華廈交易量為 34 件、公寓為 22 件，都內建地為 47 件、都外建地 26 件、都外農地 33 件；有關價格部份，彰化市透天厝交易均價為 28.7 萬/建坪，都內建地交易均價為 42.6 萬/坪，都外建地交易均價為 12.8 萬/坪，而都外農地交易均價則為 4.7 萬/坪。



三、花壇鄉不動產買賣交易動態分析

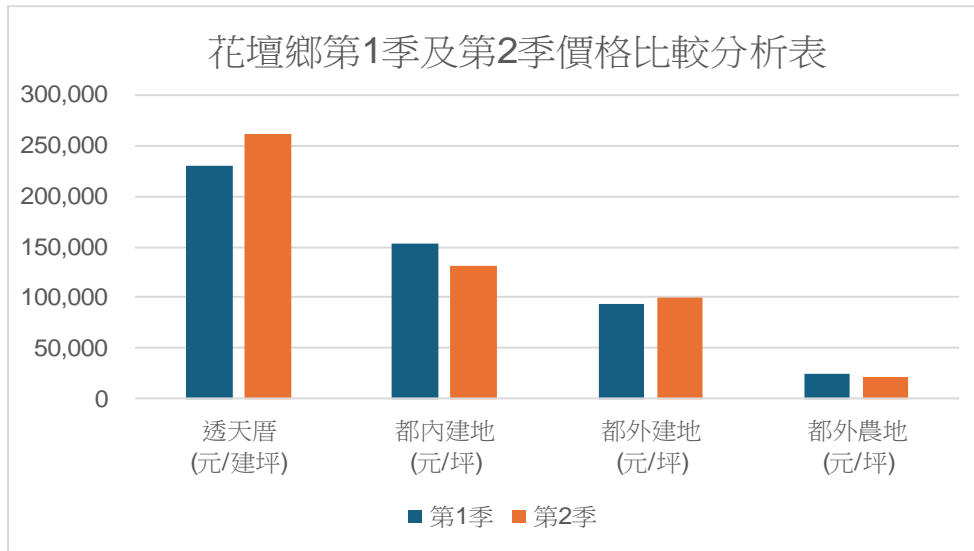
(一)113 年第 1 季交易情形：

花壇鄉 113 年第 1 季(1-3 月)不動產買賣交易揭露計 112 件，其中透天厝為 52 件、都內建地為 7 件、都外建地 14 件、都外農地 20 件；有關價格部份，花壇鄉透天厝交易均價為 22.9 萬/建坪，都內建地交易均價為 15.2 萬/坪，都外建地交易均價為 9.3 萬/坪，而都外農地交易均價則為 2.5 萬/坪。



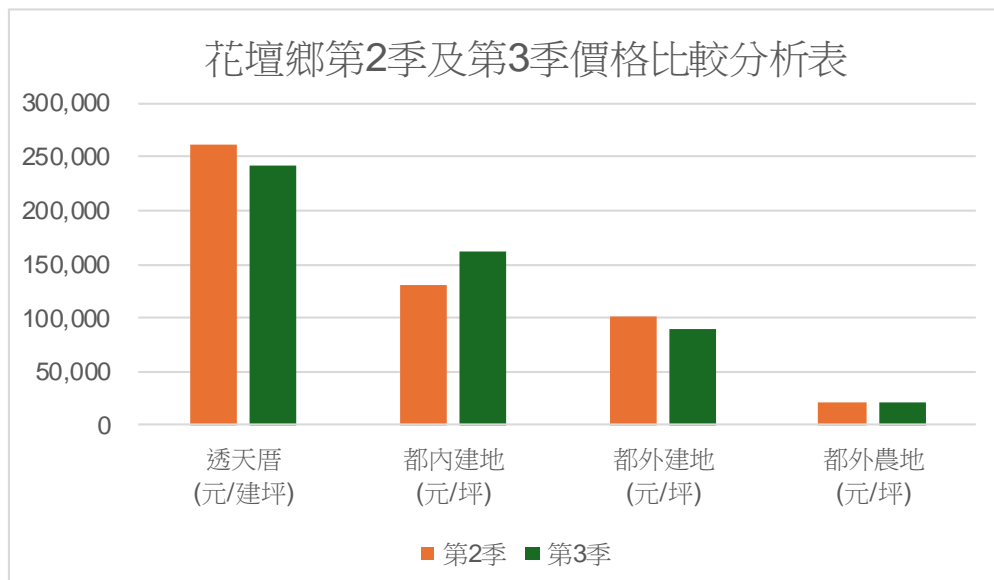
(二)113 年第 2 季交易情形：

花壇鄉 113 年第 2 季(4-6 月)不動產買賣交易揭露計 106 件，較前一季減少 6 件，其中透天厝為 50 件、都內建地為 11 件、都外建地 10 件、都外農地 12 件；有關價格部份，花壇鄉透天厝交易均價為 26.1 萬/建坪，都內建地交易均價為 13.1 萬/坪，都外建地交易均價為 10 萬/坪，而都外農地交易均價則為 2.1 萬/坪。



(三)113 年第 3 季交易情形：

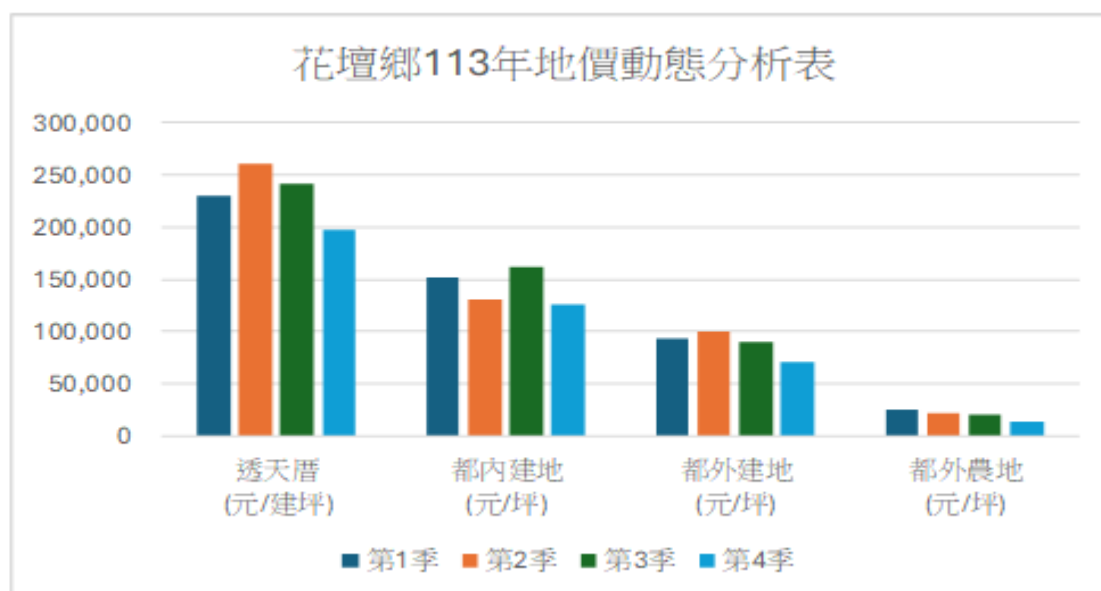
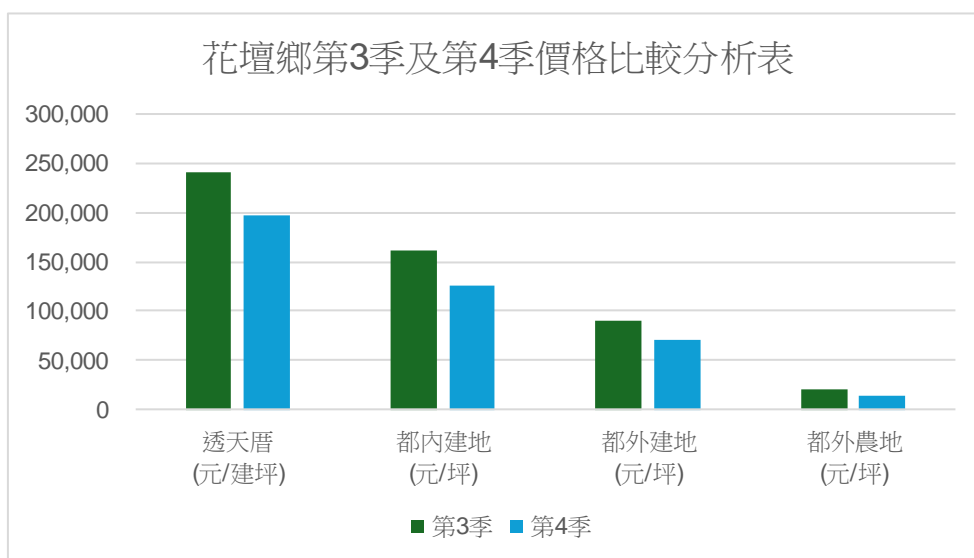
花壇鄉 113 年第 3 季(7-9 月)不動產買賣交易揭露計 93 件，較前一季減少 13 件，其中透天厝為 40 件、都內建地為 3 件、都外建地 27 件、都外農地 13 件；有關價格部份，花壇鄉透天厝交易均價為 24.1 萬/建坪，都內建地交易均價為 16.2 萬/坪，都外建地交易均價為 9 萬/坪，而都外農地交易均價則為 2 萬/坪。



(四)113 年第 4 季交易情形：

花壇鄉 113 年第 4 季(10-12 月)不動產買賣交易揭露計 126 件，較前一季增加 33 件，其中透天厝為 30 件、華廈交易量為 37 件，都內建

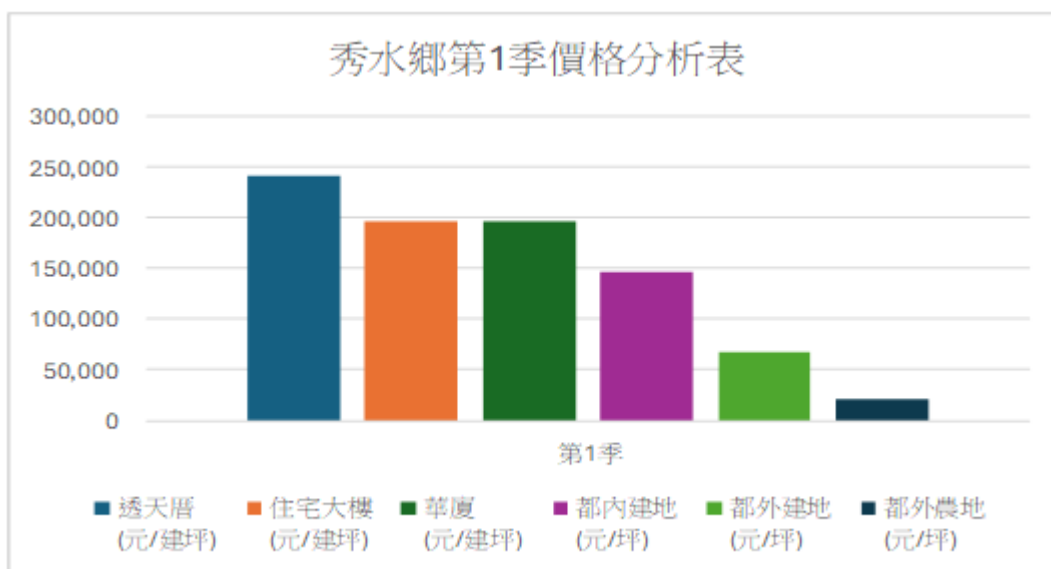
地為 15 件、都外建地 16 件、都外農地 17 件；有關價格部份，花壇鄉透天厝交易均價為 19.7 萬/建坪，都內建地交易均價為 12.6 萬/坪，都外建地交易均價為 7 萬/坪，而都外農地交易均價則為 1.4 萬/坪。



四、秀水鄉不動產買賣交易動態分析

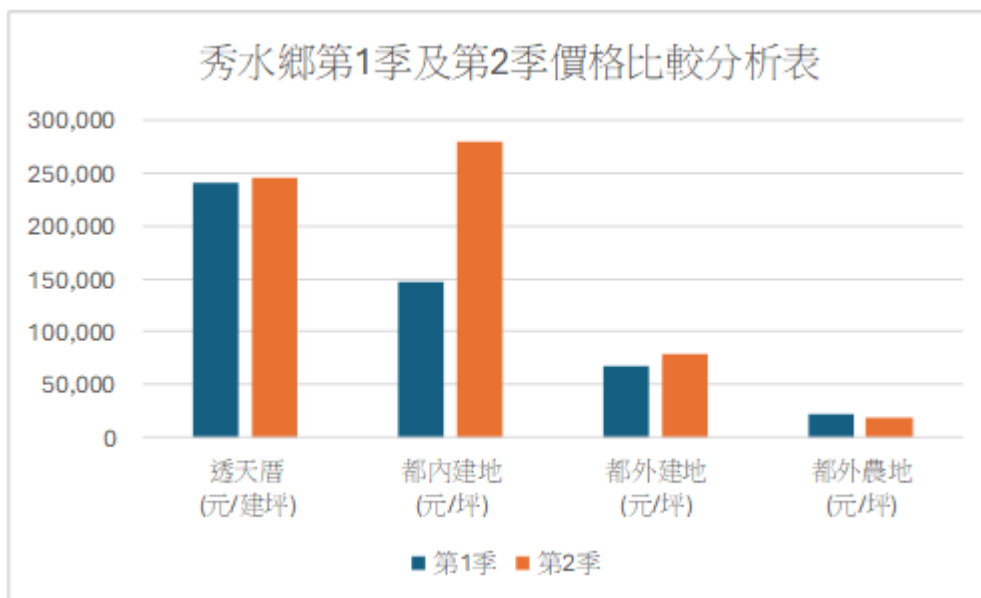
(一)113年第1季交易情形：

秀水鄉 113 年第 1 季(1-3 月)不動產買賣交易揭露計 80 件，其中透天厝為 2 件、華廈交易量為 2 件，都內建地為 15 件、都外建地 16 件、都外農地 12 件；有關價格部份，秀水鄉透天厝交易均價為 24.1 萬/建坪，都內建地交易均價為 14.7 萬/坪，都外建地交易均價為 6.7 萬/坪，而都外農地交易均價則為 2.1 萬/坪。



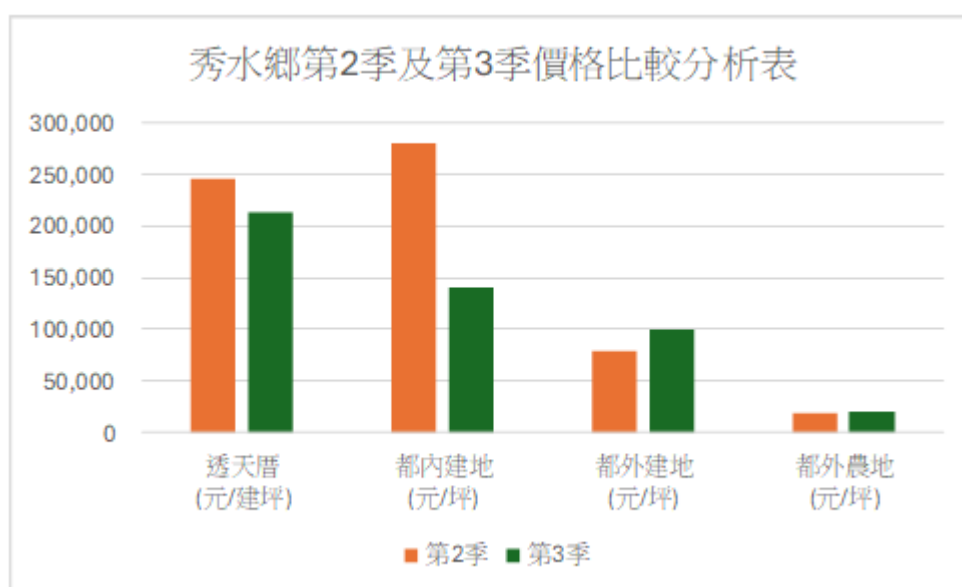
(二)113年第2季交易情形：

秀水鄉 113 年第 2 季(4-6 月)不動產買賣交易揭露計 97 件，較前一季增加 17 件，其中透天厝為 59 件、公寓為 1 件，都內建地為 1 件、都外建地 13 件、都外農地 17 件；有關價格部份，秀水鄉透天厝交易均價為 24.5 萬/建坪，都內建地交易均價為 28 萬/坪，都外建地交易均價為 7.8 萬/坪，而都外農地交易均價則為 1.9 萬/坪。



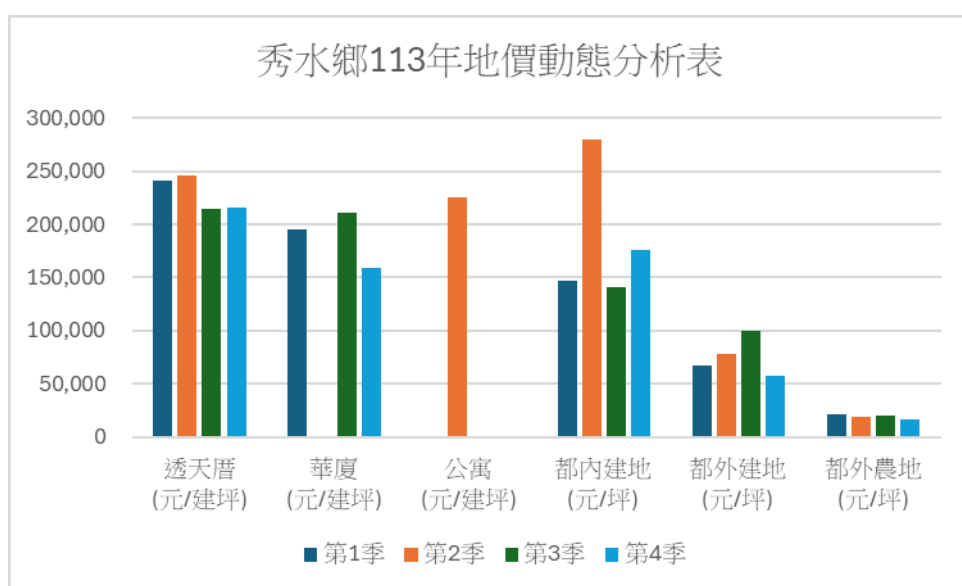
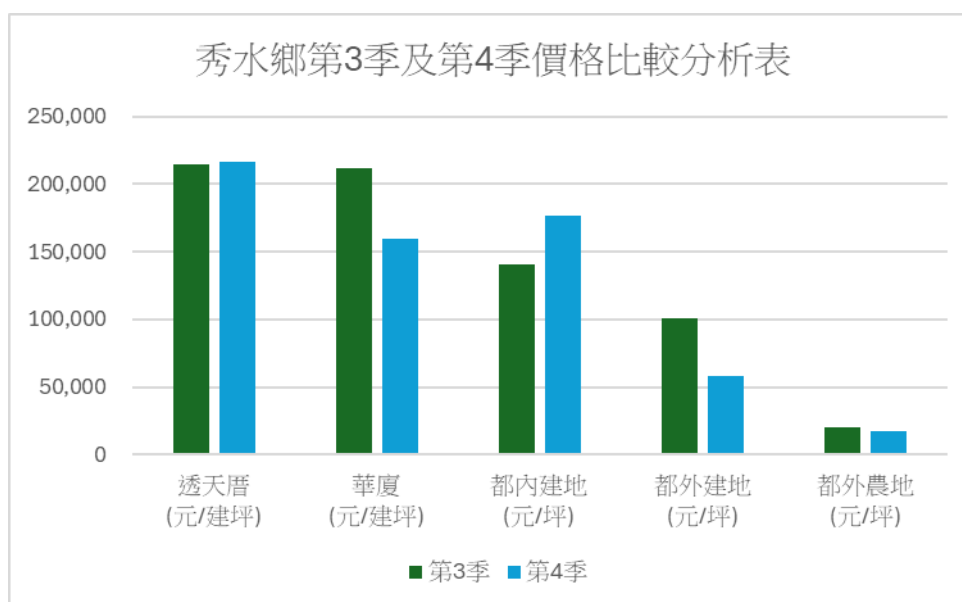
(三)113 年第 3 季交易情形：

秀水鄉 113 年第 3 季(7-9 月)不動產買賣交易揭露計 82 件，較前一季減少 15 件，其中透天厝為 30 件、華廈交易量為 2 件，都內建地為 13 件、都外建地 10 件、都外農地 17 件；有關價格部份，秀水鄉透天厝交易均價為 21.4 萬/建坪，都內建地交易均價為 14 萬/坪，都外建地交易均價為 10 萬/坪，而都外農地交易均價則為 2 萬/坪。



(四)113年第4季交易情形：

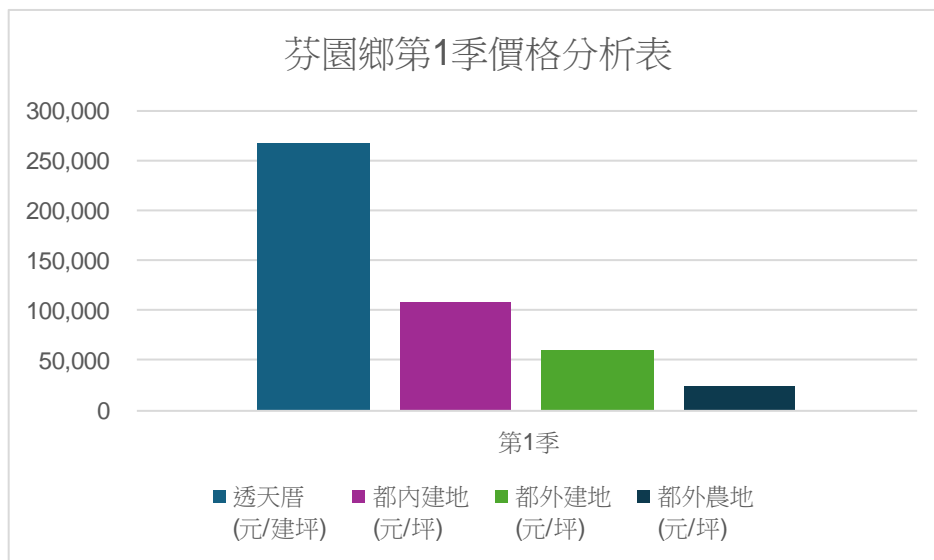
秀水鄉 113 年第 4 季(10-12 月)不動產買賣交易揭露計 102 件，較前一季增加 20 件，其中透天厝為 39 件、華廈交易量為 2 件，都內建地為 10 件、都外建地 22 件、都外農地 24 件；有關價格部份，秀水鄉透天厝交易均價為 21.5 萬/建坪，都內建地交易均價為 17.6 萬/坪，都外建地交易均價為 5.7 萬/坪，而都外農地交易均價則為 1.6 萬/坪。



五、芬園鄉不動產買賣交易動態分析

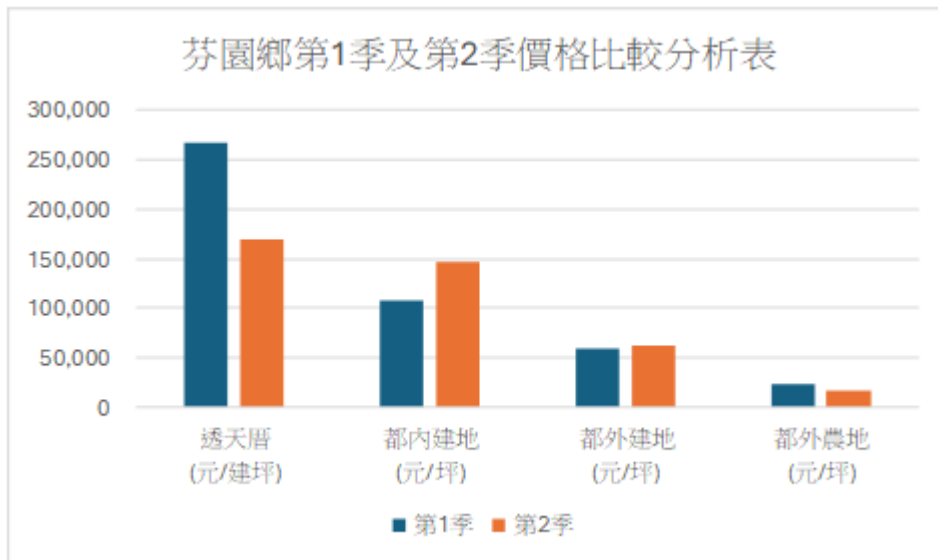
(一)113年第1季交易情形：

芬園鄉 113 年第 1 季(1-3 月)不動產買賣交易揭露計 57 件，較前一季減少 17 件，其中透天厝為 8 件、都內建地為 3 件、都外建地 16 件、都外農地 24 件；有關價格部份，芬園鄉透天厝交易均價為 26.6 萬/建坪，都內建地交易均價為 10.7 萬/坪，都外建地交易均價為 5.8 萬/坪，而都外農地交易均價則為 2.3 萬/坪。



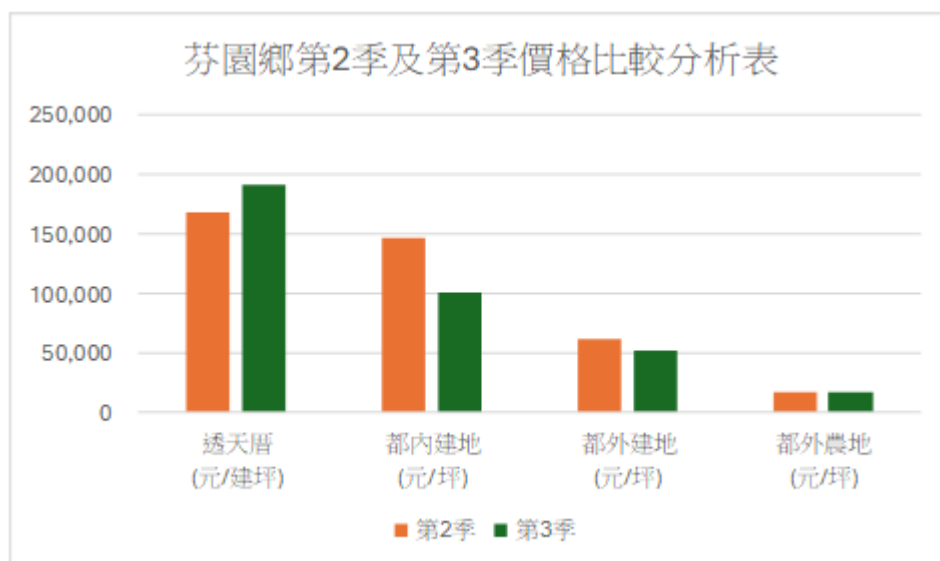
(二)113年第2季交易情形：

芬園鄉 113 年第 2 季(4-6 月)不動產買賣交易揭露計 68 件，較前一季增加 9 件，其中透天厝為 11 件、都內建地為 3 件、都外建地 17 件、都外農地 27 件；有關價格部份，芬園鄉透天厝交易均價為 16.9 萬/建坪，都內建地交易均價為 14.6 萬/坪，都外建地交易均價為 6.2 萬/坪，而都外農地交易均價則為 1.7 萬/坪。



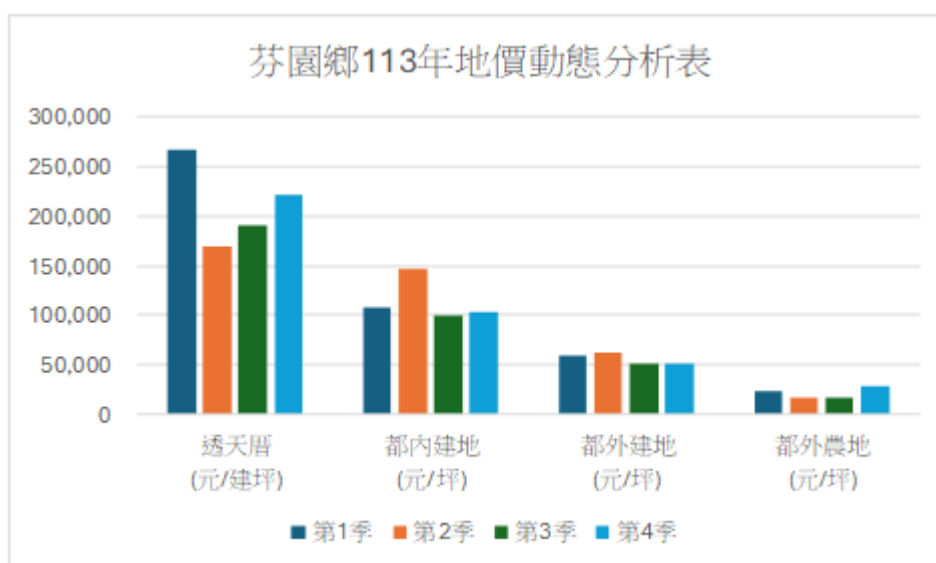
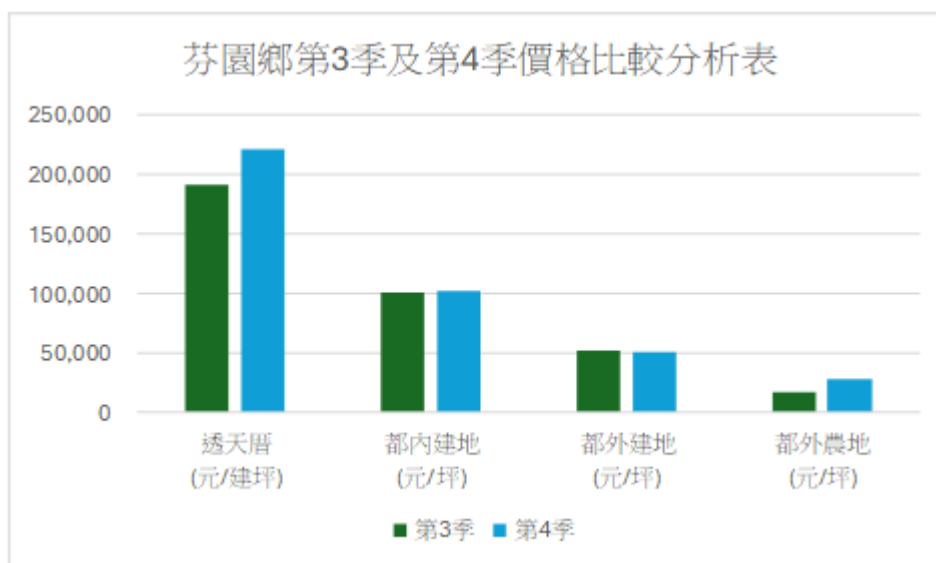
(三)113 年第 3 季交易情形：

芬園鄉 113 年第 3 季(7-9 月)不動產買賣交易揭露計 67 件，較前一季減少 1 件，其中透天厝為 7 件、都內建地為 16 件、都外建地 10 件、都外農地 26 件；有關價格部份，芬園鄉透天厝交易均價為 19 萬/建坪，都內建地交易均價為 10 萬/坪，都外建地交易均價為 5.2 萬/坪，而都外農地交易均價則為 1.7 萬/坪。



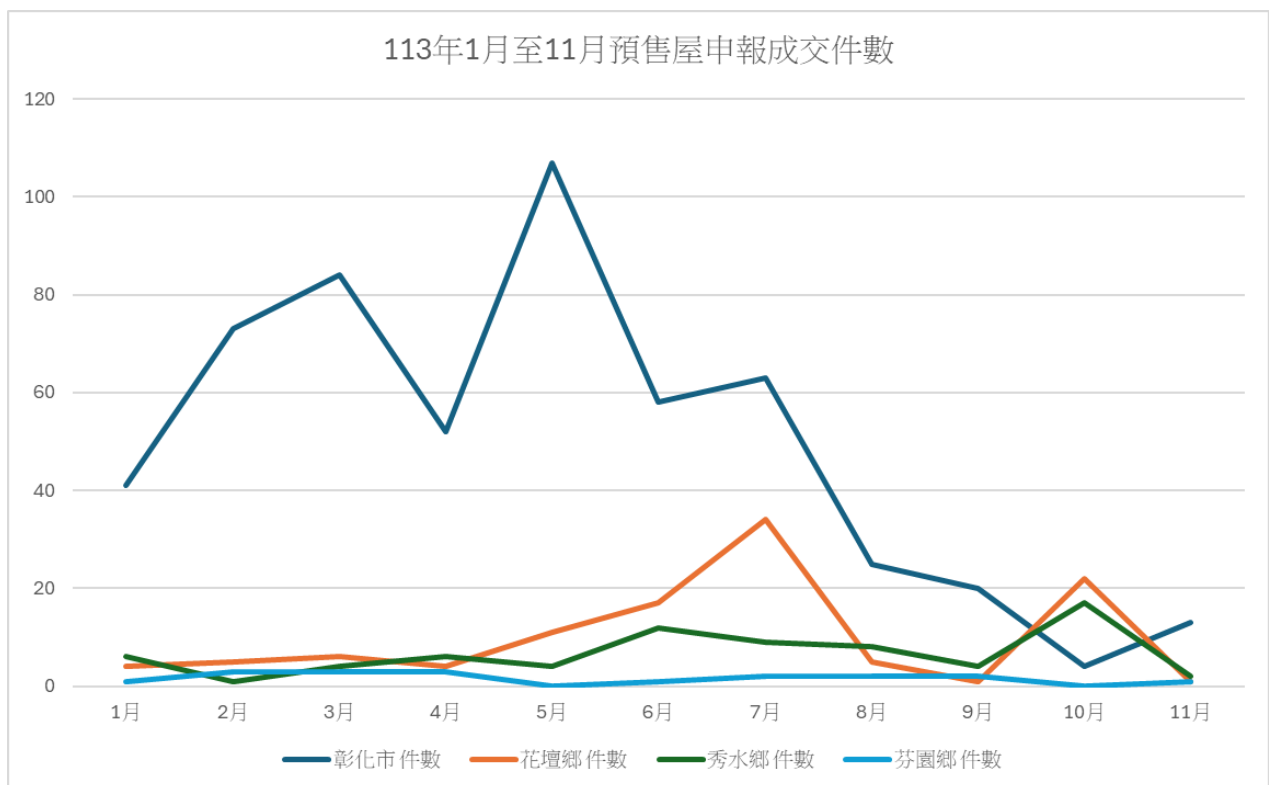
(四)113 年第 4 季交易情形：

芬園鄉 113 年第 4 季(10-12 月)不動產買賣交易揭露計 92 件，較前一季增加 25 件，其中透天厝為 20 件，都內建地為 8 件、都外建地 14 件、都外農地 27 件；有關價格部份，芬園鄉透天厝交易均價為 22.1 萬/建坪，都內建地交易均價為 10.2 萬/坪，都外建地交易均價為 5 萬/坪，而都外農地交易均價則為 2.8 萬/坪。



六、結語

中央銀行於 113 年 9 月 19 日宣布的第七波信用管制及升準效應，對於房市的影響似乎已在第 4 季陸續浮現，113 年 1 月至 113 年 11 月期間預售屋申報成文件數統計數據已有下滑趨勢，但從預售屋 112 年與 113 年交易均價比較分析多數地區卻呈微漲趨勢，分析其原因可能與多項建設計劃，如中友百貨動土、鐵路高架化計劃、台中捷運綠線延伸至彰化等，提升了區域生活機能和交通便利性，吸引大量建商進駐，加上轄區內可供開發土地日益稀少，推高了土地取得成本，而且營建成本、人工成本成本仍在高檔，加上國內景氣仍佳，因此短期內房價走勢仍有待持續觀察。



預售屋112年與113年交易價量與均價比較

