

二林鎮市地重劃區不動產交易分析

彰化縣二林地政事務所

一、前言：

土地開發為建設與都市發展重要的基石，透過市地重劃方式，可以讓原本雜亂不整的土地，成為方整地形，有效促進土地合理利用，增加土地價值，政府並可無償取得興建公共設施用地，改善都市環境品質，是共創雙贏的土地改良利器。

市地重劃係依都市計畫規劃內容，將一定區域內畸零細碎不整之土地，按原位次交換分合為形狀方整宗地後，重新分配予原土地所有權人的行政措施。重劃後各宗土地不但直接臨路且可立即供建築使用，同時由於重劃區內的公共設施如道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、學校及停車場等公共設施用地，都由土地所有權人依照受益比例共同負擔，所以是一種「受益者付費」的開發方式。且市地重劃可平衡因都市計畫規劃使用分區（如住宅區、商業區、公共設施用地等）所產生之不公平，所以是都市土地比較公平的土地開發方式。

市地重劃除由各級主管機關辦理外，亦可由土地所有權人自行組織重劃會辦理之。不論公辦或自辦市地重劃，對於公共設施用地的取得及可建築用地的供給，都有正面意義，不僅有效緩和房地產的供需失調，同時疏緩政府取得或興闢公共設施的財政壓力，並平衡都市計畫規劃所產生之不公，促進都市整體開發的腳步更為健全快速。

二、本轄二林鎮都市計畫內，透過市地重劃開發完成的區域有：

- （一）公辦市地重劃區：二林市地重劃區（二林鎮新生段）土地面積約 40.92 公頃，重劃後可供建築住宅區用地約 28.03 公頃（68.50%），公共設施用地約 12.89 公頃（31.50%）。

二林鎮已辦理完成公辦市地重劃地區成果統計表

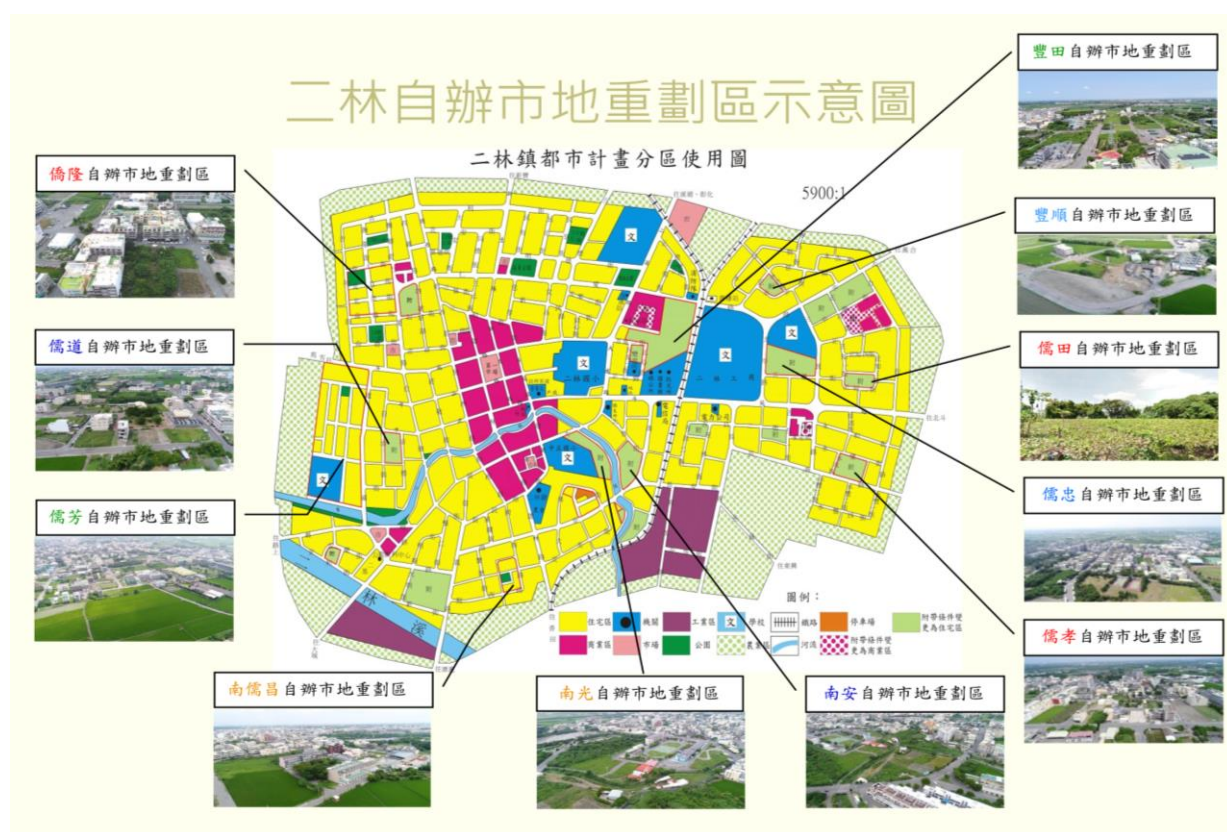
重劃區名稱	辦理年度	重劃區面積 (公頃)	住宅區面積 (公頃)	住宅區 比例(%)	公共設施面積 (公頃)	公設地負擔比例 (%)	平均負擔比例 (%)	重劃後 地段
二林公辦市地重劃區	73	40.9193	28.0284	68.50	12.8909	31.50	39.80	新生段
合 計		40.9193	28.0284	68.50	12.8909	31.50	39.80	

參考資料：彰化縣政府全球資訊網 <https://www.chcg.gov.tw/ch2/gov.aspx>

(二) 自辦市地重劃區：僑隆、南儒昌、儒芳、儒忠、儒道、儒孝、豐田、南光、豐順、南安及儒田等 11 個重劃區，土地面積約 25.40 公頃，重劃後可供建築住宅區用地約 16.67 公頃 (65.64%)，公共設施用地約 8.73 公頃 (34.36%)。

二林鎮已辦理完成自辦市地重劃地區成果統計表

重劃區名稱	登記年度	重劃區面積(公頃)	住宅區面積(公頃)	住宅區比例(%)	公共設施面積(公頃)	公設地負擔比例(%)	重劃後地段
僑隆自辦市地重劃區	84	3.4806	2.3204	66.67	1.1602	33.33	儒雅段
南儒昌自辦市地重劃區	87	0.888475	0.579001	65.17	0.309474	34.83	儒香段
儒芳自辦市地重劃區	88	10.0335	6.6735	66.51	3.36	33.49	儒芳段
儒道自辦市地重劃區	91	0.773831	0.51584	66.66	0.257991	33.34	儒芳段
儒忠自辦市地重劃區	92	1.8408	1.2272	66.67	0.6136	33.33	儒田段
儒孝自辦市地重劃區	95	0.9525	0.5964	62.61	0.3561	37.39	儒德段
豐田自辦市地重劃區	100	4.0512	2.6867	66.32	1.3645	33.68	儒林段
南光自辦市地重劃區	107	1.018514	0.621393	61.01	0.397121	38.99	儒香段
南安自辦市地重劃區	108	1.278	0.7297	57.10	0.5483	42.90	儒興段
豐順自辦市地重劃區	110	0.45106	0.300568	66.64	0.150492	33.36	儒林段
儒田自辦市地重劃區	110	0.6286	0.4191	66.67	0.2095	33.33	儒田段
合 計		25.39708	16.669802	65.64	8.727278	34.36	



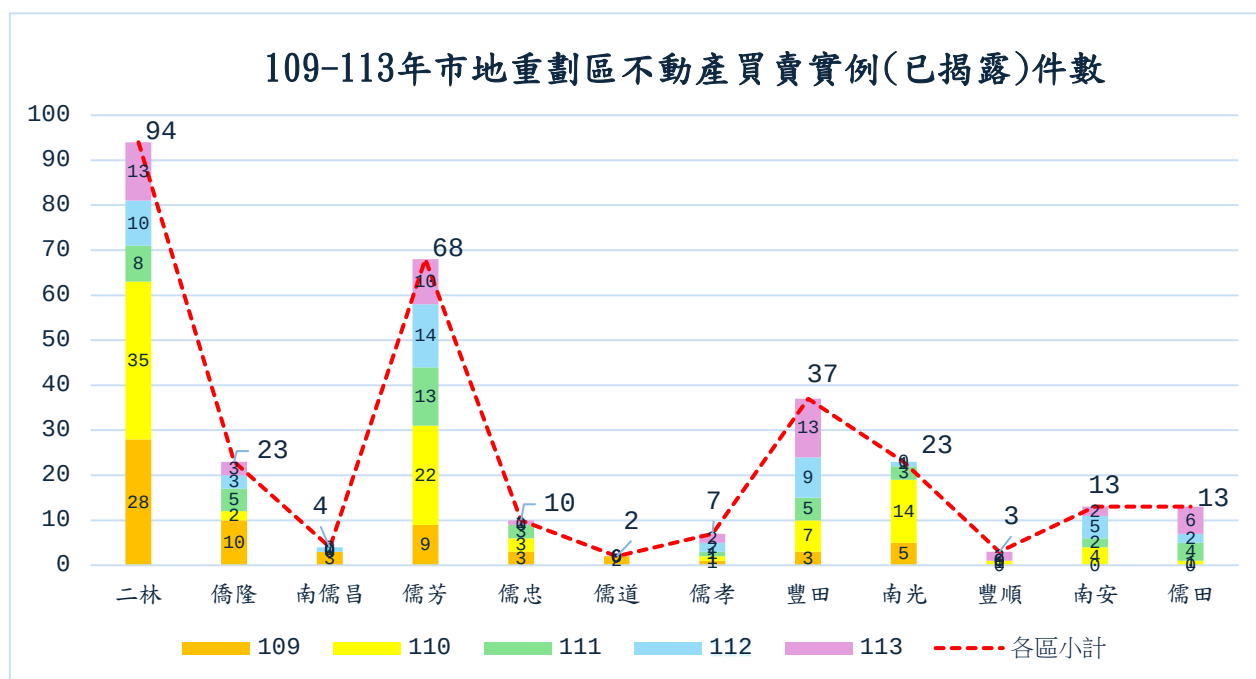
參考資料：彰化縣二林鎮公所 <https://town.chcg.gov.tw/erhlin/00home/index01.aspx>

彰化縣政府全球資訊網 <https://www.chcg.gov.tw/ch2/gov.aspx>

三、利用內政部不動產交易實價查詢服務網(註一)揭露之資訊，統計分析前述市地重劃區近5年(109至113年)不動產買賣實例(已揭露)件數、平均交易價格提供民眾參考，以利更有效掌握土地開發區不動產交易市場趨勢及脈動。

(一) 不動產買賣實例(已揭露)件數：

重劃區/年度	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年	小計(件)
二林	28	35	8	10	13	94
僑隆	10	2	5	3	3	23
南儒昌	3	0	0	1	0	4
儒芳	9	22	13	14	10	68
儒忠	3	3	3	0	1	10
儒道	2	0	0	0	0	2
儒孝	1	1	1	2	2	7
豐田	3	7	5	9	13	37
南光	5	14	3	1	0	23
豐順	0	1	0	0	2	3
南安	0	4	2	5	2	13
儒田	0	1	4	2	6	13
合計(件)	64	90	44	47	52	297

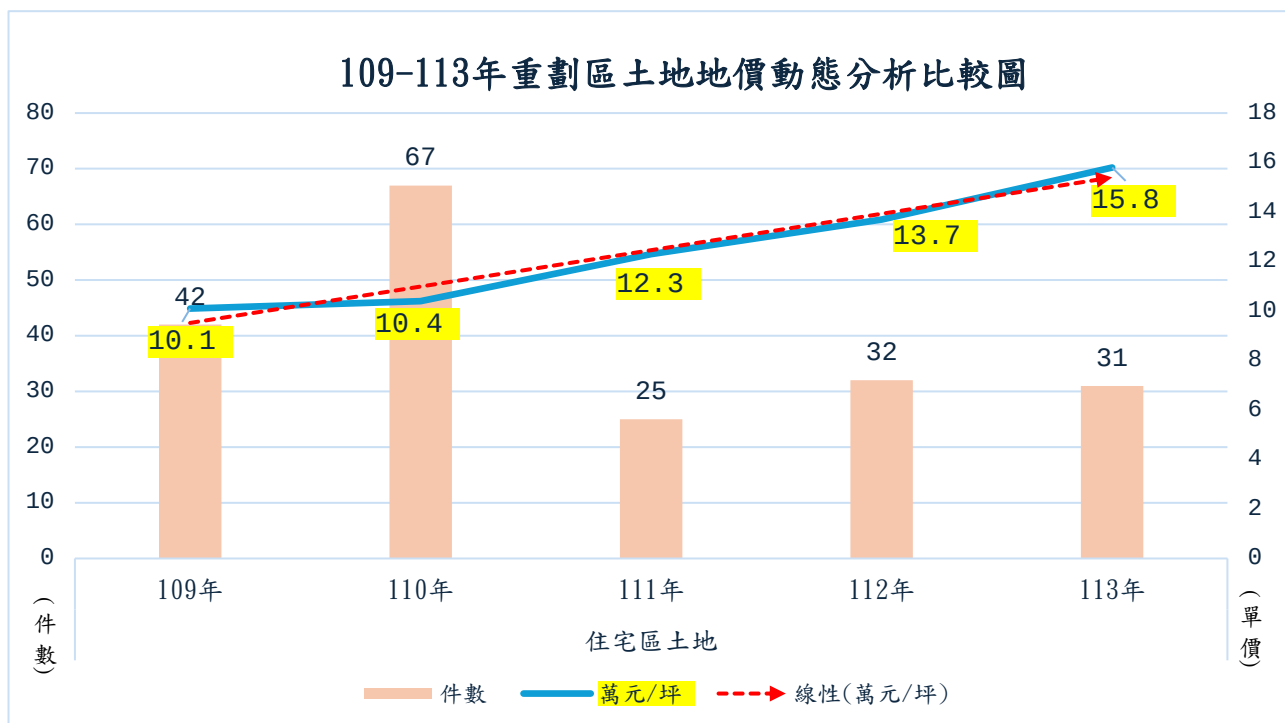


註一：內政部不動產交易實價查詢服務網 <https://lvr.land.moi.gov.tw/>

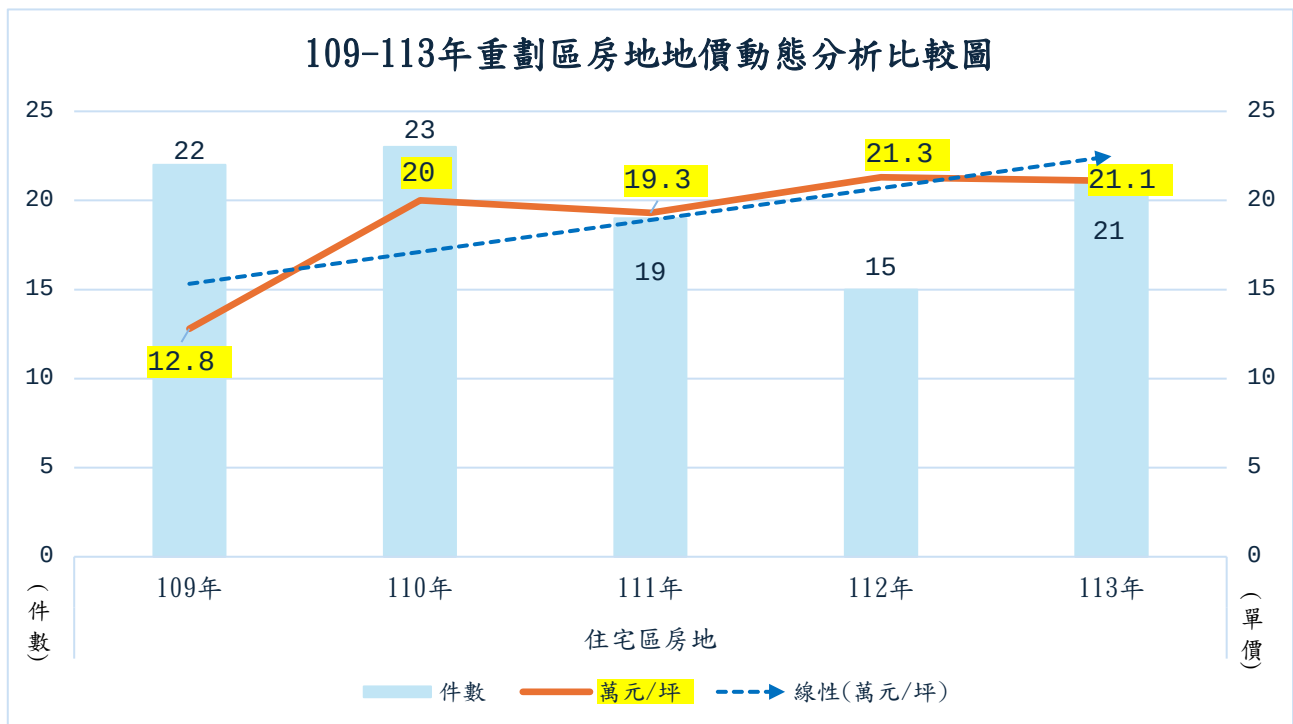
以上資料分析得知 109-113 年市地重劃區不動產買賣實例(已揭露)件數共計 297 件，分別為 64 件、90 件、44 件、47 件、52 件，其中以 110 年 90 件最多，111 年 44 件最少。交易量最多的市地重劃區為二林重劃區 94 件，最少為儒道重劃區 2 件。

(二) 平均交易價格：

109-113 年重劃區交易件數及平均價格統計				
年期	住宅區土地 (萬元/坪)	住宅區土地 交易件數	住宅區房地 (萬元/建坪)	住宅區房地 交易件數
109 年	10.1	42	12.8	22
110 年	10.4	67	20	23
111 年	12.3	25	19.3	19
112 年	13.7	32	21.3	15
113 年	15.8	31	21.1	21
合計	11.7	197	18.9	100



以上資料分析得知 109-113 年市地重劃區不動產平均交易價格，住宅區土地分別為 10.1 萬/坪、10.4 萬/坪、12.3 萬/坪、13.7 萬/坪、15.8 萬/坪，平均交易價格呈現逐年價漲情形。

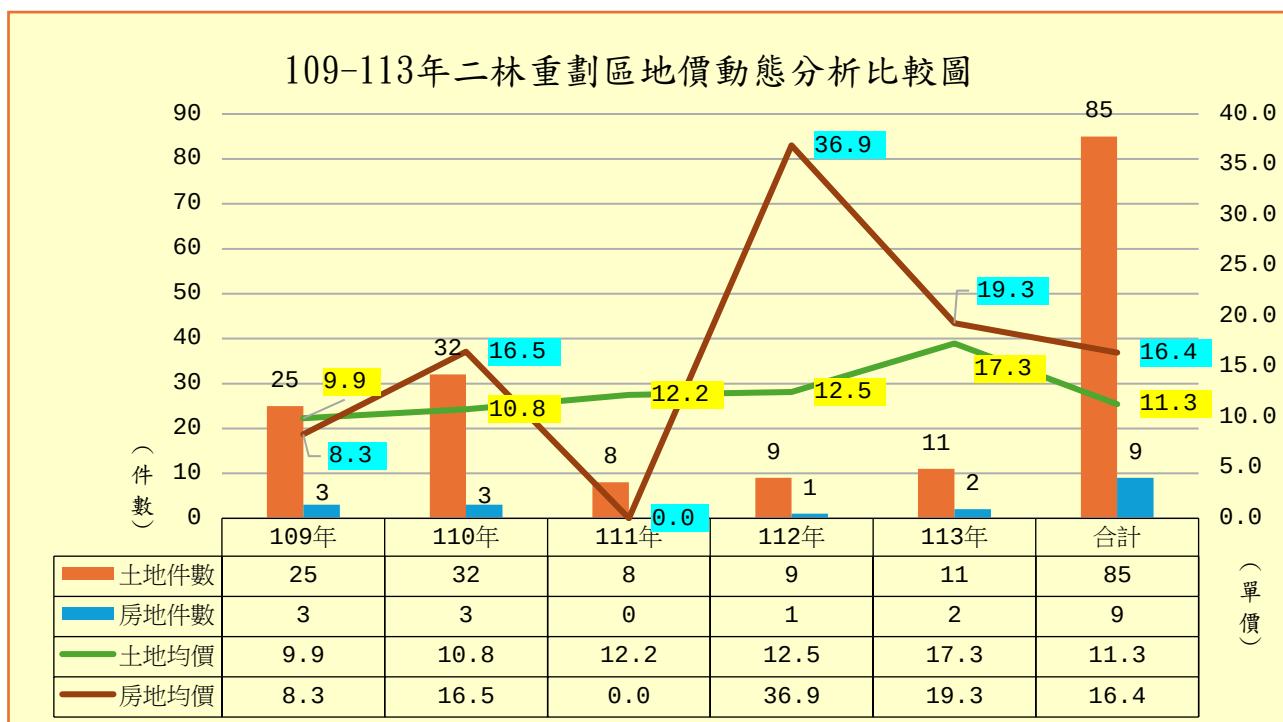


以上資料分析得知 109-113 年市地重劃區不動產平均交易價格，住宅區房地分別為 12.8 萬/坪、20 萬/坪、19.3 萬/坪、21.3 萬/坪、21.1 萬/坪，以 109 年-110 年間平均交易價格由 12.8 萬/坪，上漲至 20 萬/坪，上漲 7.2 萬/坪(漲幅 56.25%)最大，主要為交易標的大多為新建成屋及所在區位較佳所致，111 年起平均交易價格則呈現價微漲情形。

四、因部分市地重劃區交易量少，分析結果較不具參考價值，以下就交易較頻繁的 5 個市地重劃區，個別分析 109 至 113 年不動產買賣實例(已揭露)件數及平均交易價格供參：

(一) 二林公辦市地重劃區

本區位於二林都市計畫區北側(仁愛路以北)，可供建築住宅區用地約 28.0284 公頃(建蔽率 60%、容積率 200%)。



以上資料分析得知 109-113 年二林市地重劃區，住宅區土地買賣實例(已揭露)件數共計 85 件 (121 筆土地)，分別為 25 件、32 件、8 件、9 件、11 件，以 110 年 32 件最多，111 年 8 件最少。

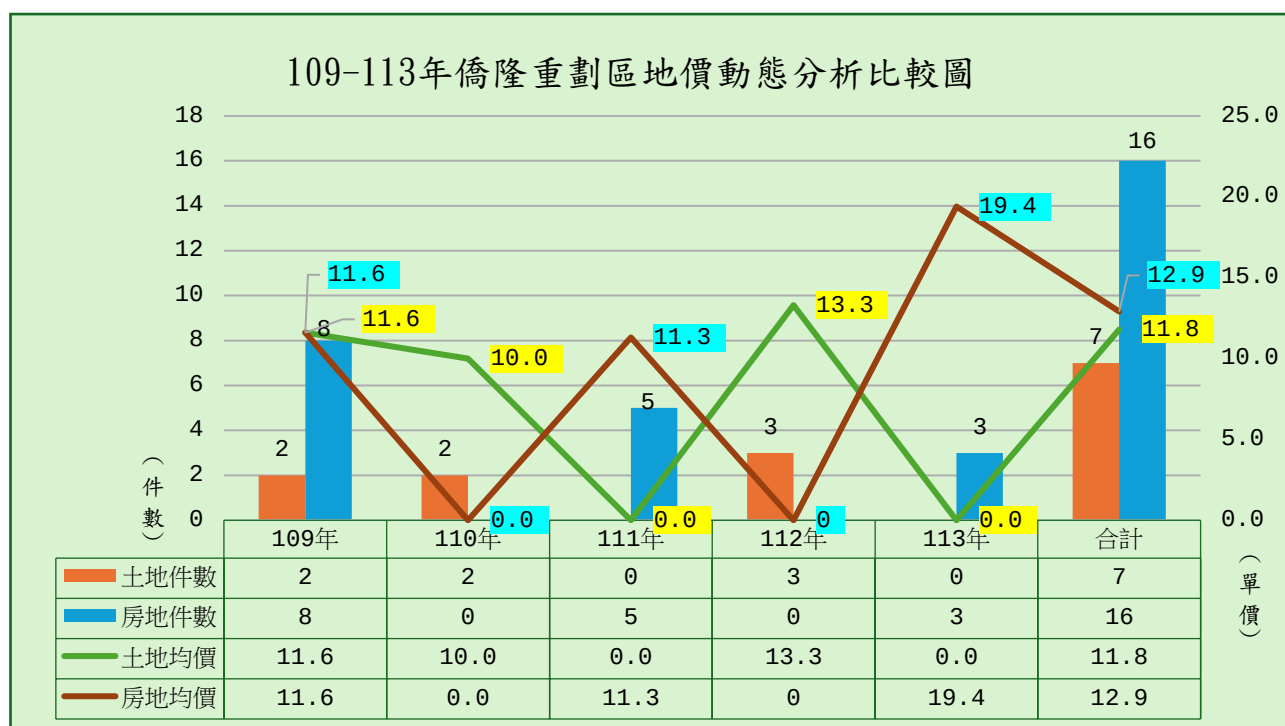
住宅區土地平均交易價格，分別為 9.9 萬/坪、10.8 萬/坪、12.2 萬/坪、12.5 萬/坪、17.3 萬/坪，5 年平均交易價格為 11.3 萬/坪，價格呈現逐年價漲情形。

住宅區房地買賣實例(已揭露)件數共計 9 件 (9 棟、透天厝、中古屋、屋齡 34-51 年)，以 109、110 年各 3 件最多，111 年無成交案例最少。

住宅區房地平均交易價格，分別為 8.3 萬/坪、16.5 萬/坪、無成交案例、36.9 萬/坪、19.3 萬/坪，4 年平均交易價格為 16.4 萬/坪。以 112 年單價 36.9 萬/坪 (總價 1,300 萬) 最高，主要該標的區位佳，臨新生路、對面為二林鎮臨時攤販集中場 (二林大市)，附近商店林立，目前為二林鎮農會-中山分部。

(二) 僑隆自辦市地重劃區

本區位於二林都市計畫中心西側附近，可供建築住宅區用地約 2.3204 公頃（建蔽率 60%、容積率 200%）。



以上資料分析得知 109-113 年僑隆市地重劃區，住宅區土地買賣實例(已揭露)件數共計 7 件（25 筆土地），以 112 年成交 3 件最多。

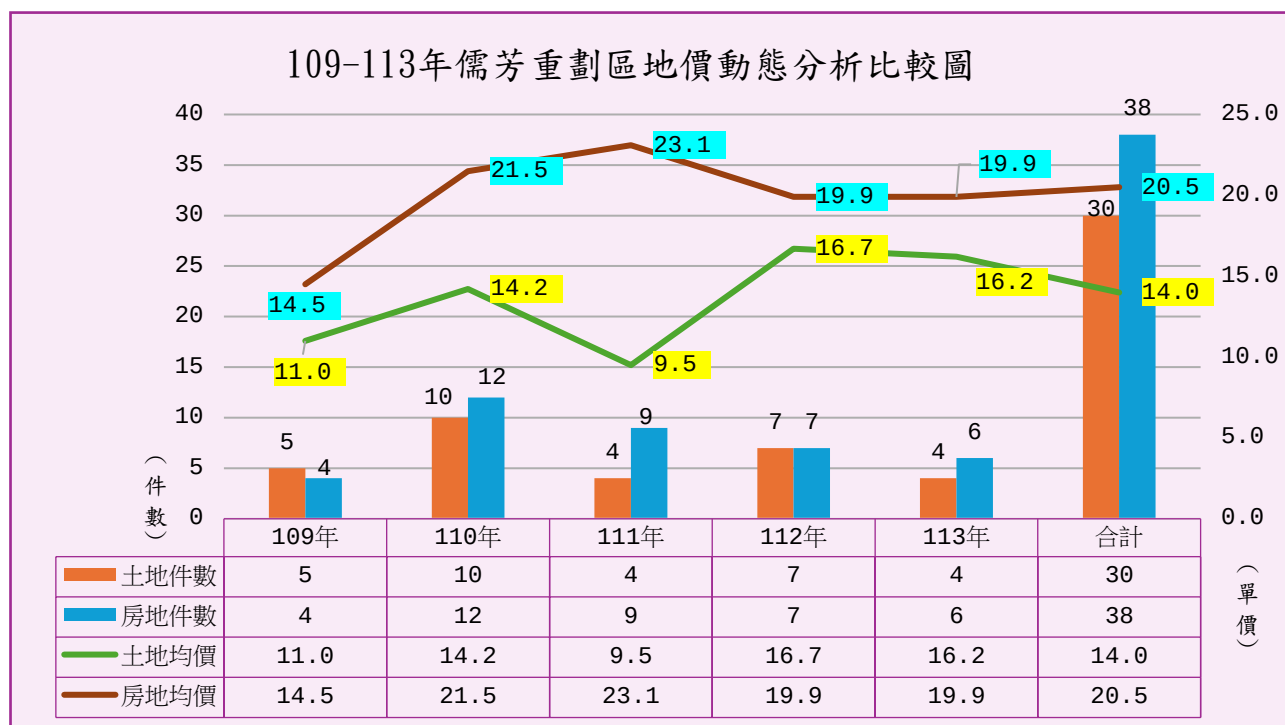
住宅區土地平均交易價格，分別為 109 年 11.6 萬/坪、110 年 10 萬/坪、112 年 13.3 萬/坪，3 年平均交易價格為 11.8 萬/坪，價格呈現逐年價漲情形。

住宅區房地買賣實例(已揭露)件數共計 16 件（透天厝、5 棟新成屋、11 棟中古屋-屋齡 17-27 年），以 109 年成交 8 件最多。

住宅區房地平均交易價格，分別為 109 年 11.6 萬/坪、111 年 11.3 萬/坪、113 年 19.4 萬/坪，3 年平均交易價格為 12.9 萬/坪。

(三) 儒芳自辦市地重劃

本區位於二林都市計畫中心西側附近，可供建築住宅區用地約 6.6735 公頃（建蔽率 60%、容積率 200%）。



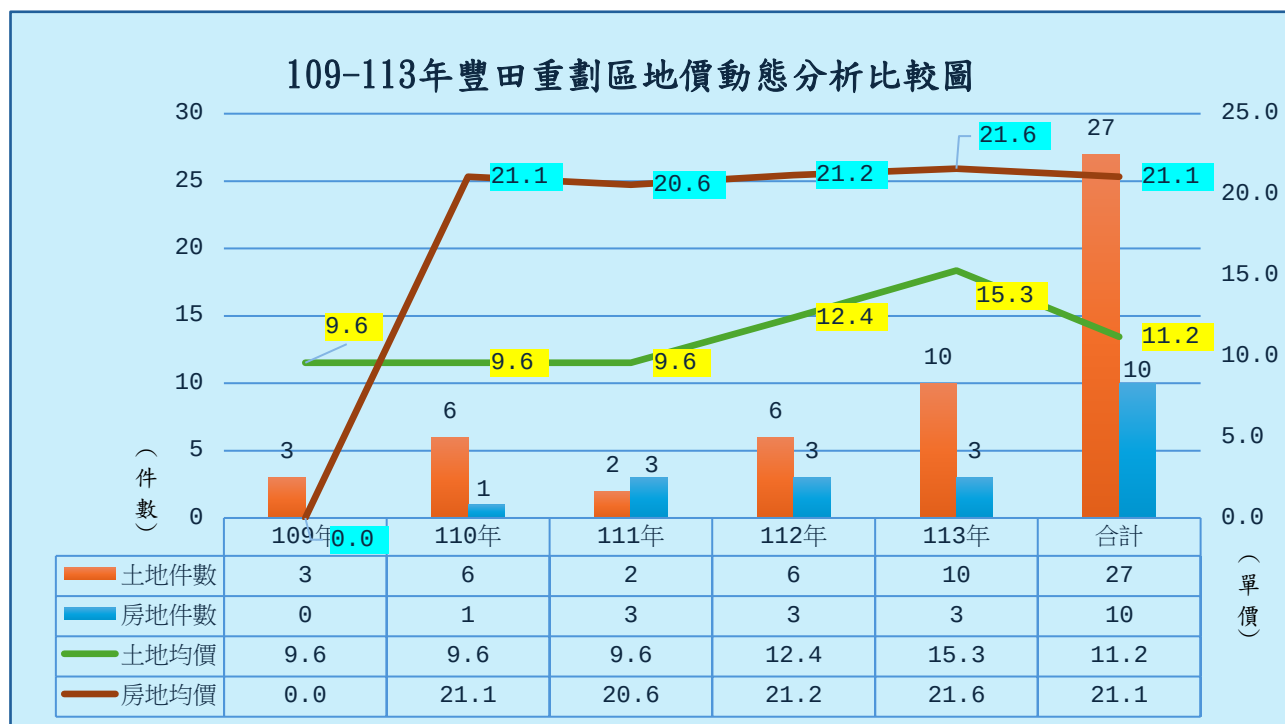
以上資料分析得知 109-113 年儒芳市地重劃區，住宅區土地買賣實例(已揭露)件數共計 30 件（85 筆土地），分別為 5 件、10 件、4 件、7 件、4 件，以 110 年 10 件最多。平均交易價格，分別為 11 萬/坪、14.2 萬/坪、9.5 萬/坪、16.7 萬/坪、16.2 萬/坪，5 年平均交易價格為 14 萬/坪，價格呈現價漲情形。

住宅區房地買賣實例(已揭露)件數共計 38 件（透天厝、30 棟新成屋、8 棟中古屋-屋齡 6-16 年），以 110 年 12 件最多。平均交易價格，分別為 14.5 萬/坪、21.5 萬/坪、23.1 萬/坪、19.9 萬/坪、19.9 萬/坪，5 年平均交易價格為 20.5 萬/坪。以 111 年平均交易價格 23.1 萬/坪最高，109 年平均交易價格 14.5 萬/坪最低；而漲幅最大是 109 年-110 年間，平均交易價格由 14.5 萬/坪，上漲至 21.5 萬/坪，上漲 7 萬/坪（漲幅 48.28%）最大，主要為交易標的多為新建成屋及面臨建國路區位較佳所致。

本重劃區重劃後可供建築用地面積較大，且二林文化教育園區位於區內，又鄰近市場、醫院及郵局等服務設施，生活機能佳，近年持續有建案推出銷售，帶動土地交易行情。

(四) 豐田自辦市地重劃

本區位於二林都市計畫區中心北側附近，可供建築住宅區用地約 2.6867 公頃（建蔽率 60%、容積率 180%）。



以上資料分析得知 109-113 年豐田市地重劃區，住宅區土地買賣實例(已揭露)件數共計 27 件（66 筆土地），分別為 3 件、6 件、2 件、6 件、10 件，以 113 年 10 件最多。

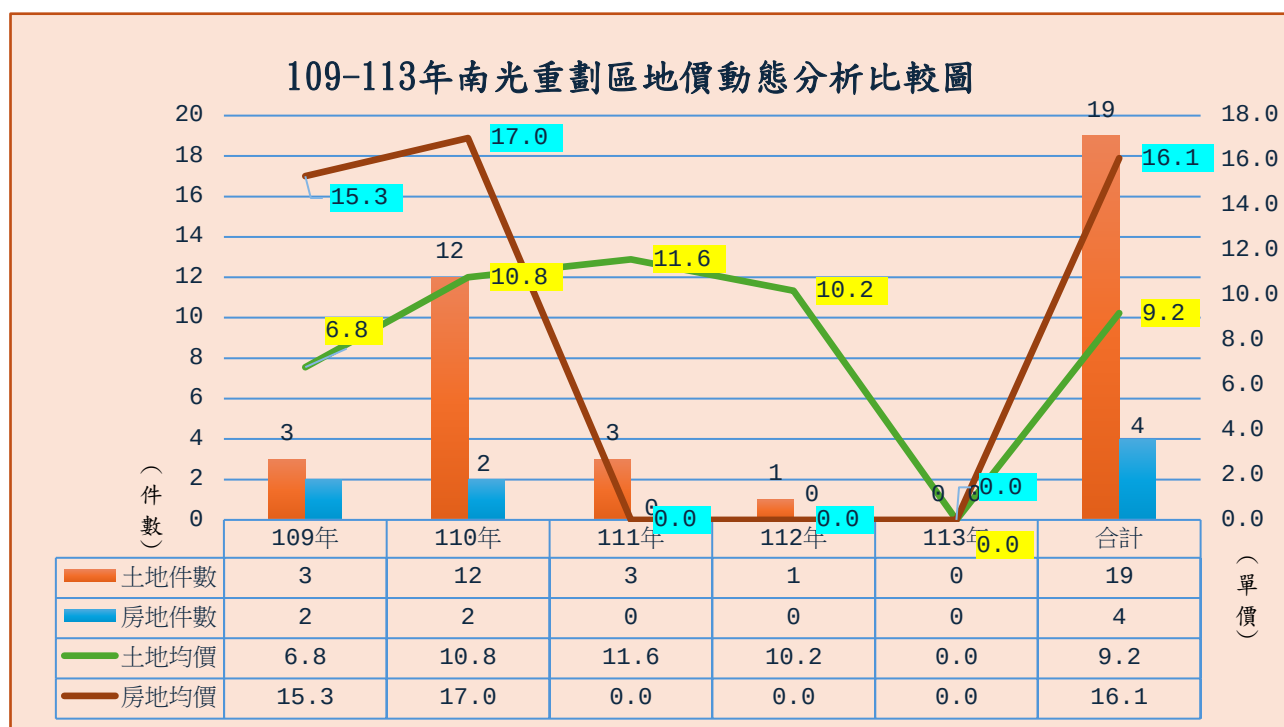
住宅區土地平均交易價格，分別為 9.6 萬/坪、9.6 萬/坪、9.6 萬/坪、12.4 萬/坪、15.3 萬/坪，5 年平均交易價格為 11.2 萬/坪，價格呈現價漲情形。

住宅區房地買賣實例(已揭露)件數共計 10 件(10 棟新建透天厝)，以 111 年-113 年各 3 件最多。

住宅區房地平均交易價格，110-113 年分別為 21.1 萬/坪、20.6 萬/坪、21.2 萬/坪、21.6 萬/坪，4 年平均交易價格為 21.1 萬/坪，價格呈現價高持平情形。

(五) 南光自辦市地重劃

本區位於二林都市計畫區南側，可供建築住宅區用地約 0.621393 公頃
(建蔽率 60%、容積率 190%)。



以上資料分析得知南光市地重劃區，109-112 年住宅區土地買賣實例(已揭露)件數共計 19 件 (25 筆土地)，分別為 3 件、12 件、3 件、1 件，以 110 年 12 件最多。

住宅區土地平均交易價格，分別為 6.8 萬/坪、10.8 萬/坪、11.6 萬/坪、10.2 萬/坪，4 年平均交易價格為 9.2 萬/坪。以 109 年-110 年間，平均交易價格由 6.8 萬/坪，上漲至 10.8 萬/坪，上漲 4 萬/坪，漲幅 58.82%最大，110 年起價格呈現持平情形。

109-110 年住宅區房地買賣實例(已揭露)件數共計 4 件 (4 棟新建透天厝)。住宅區房地平均交易價格，分別為 15.3 萬/坪、17 萬/坪，2 年平均交易價格為 16.1 萬/坪，價格呈現價漲情形。

住宅區房地買賣實例(已揭露)件數共計 6 件 (6 棟新建透天厝)，以 110 年 3 件最多。平均交易價格，分別為 110 年 20.8 萬/坪、112 年 22.9 萬/坪、113 年 24.2 萬/坪，3 年平均交易價格為 22.3 萬/坪，價格呈現逐年價漲情形。

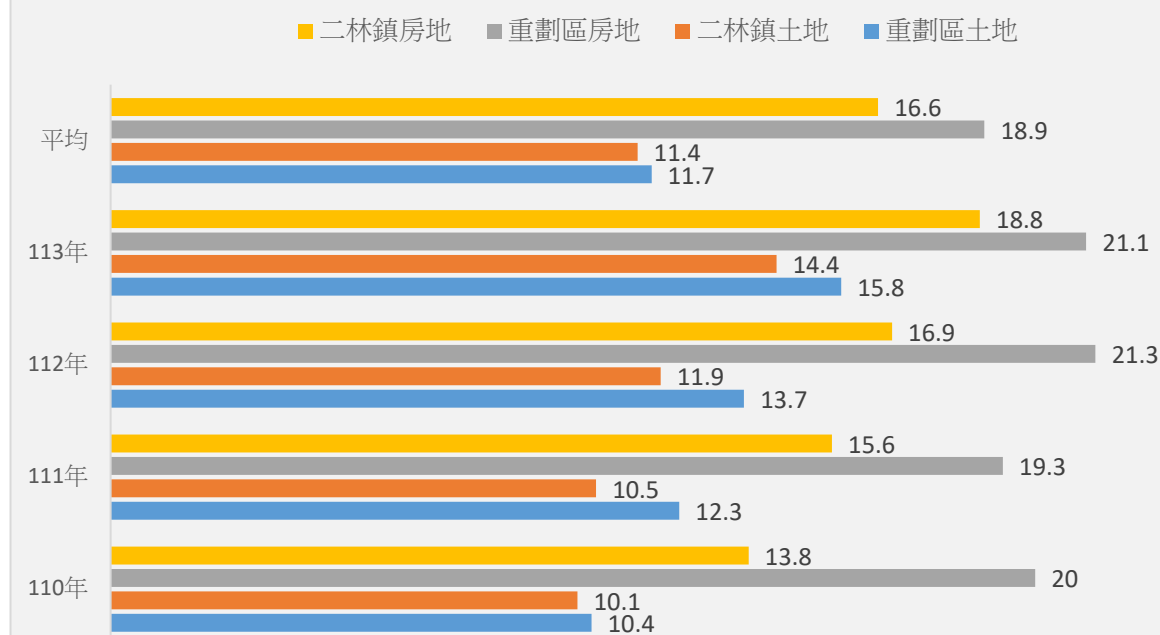
五、結語

本轄二林鎮現行都市計畫住宅區面積約 176.24 公頃，已辦竣市地重劃開發，可供建築住宅區用地約 44.70 公頃，佔住宅區比例 25.36%。

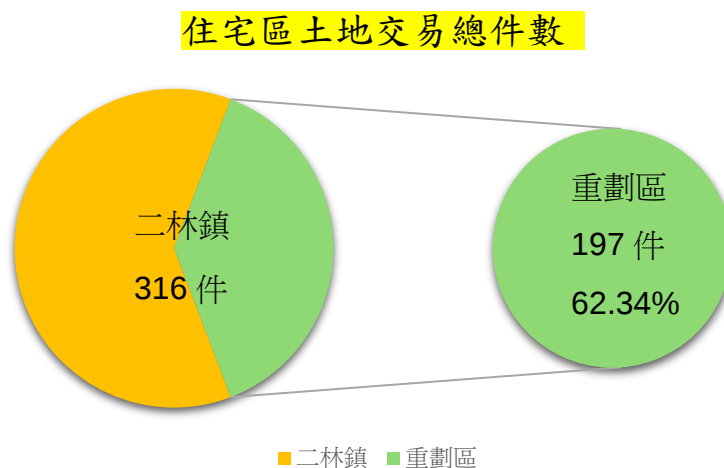
110-113 年重劃區及二林鎮住宅區平均價格及交易件數統計

 年期/範圍	住宅區土地 (萬元/坪)		住宅區土地 交易件數		住宅區房地 (萬元/建坪)		住宅區房地 交易件數	
	重劃區	二林鎮	重劃區	二林鎮	重劃區	二林鎮	重劃區	二林鎮
110 年	10.4	10.1	67	115	20	13.8	23	200
111 年	12.3	10.5	25	68	19.3	15.6	19	158
112 年	13.7	11.9	32	73	21.3	16.9	15	215
113 年	15.8	14.4	31	60	21.1	18.8	21	313
合計	11.7	11.4	197	316	18.9	16.6	100	886

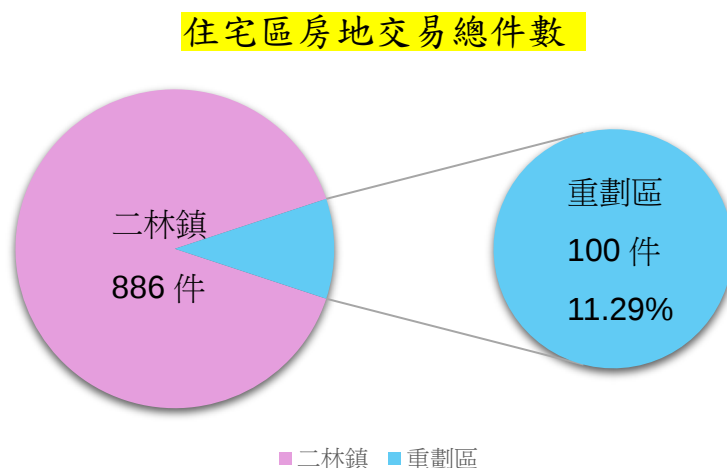
110-113 年重劃區及二林鎮住宅區地價動態分析比較圖



以上資料分析得知 110-113 年市地重劃區，住宅區土地平均交易價格，分別為 10.4 萬/坪、12.3 萬/坪、13.7 萬/坪、15.8 萬/坪，4 年平均交易價格為 11.7 萬/坪，均高於全鎮的平均交易價格。近 4 年內住宅區土地買賣實例(已揭露)件數共計 197 件，佔二林鎮住宅區土地交易總件數 316 件的比例約 62.34%。



住宅區房地平均交易價格，110-113 年分別為 20 萬/坪、19.3 萬/坪、21.3 萬/坪、21.1 萬/坪，4 年平均交易價格為 18.9 萬/坪，房地平均交易價格均高於全鎮。近 4 年內住宅區房地買賣實例(已揭露)件數共計 100 件，佔二林鎮住宅區房地交易總件數 886 件的比例約 11.29%。



整體觀之二林鎮市地重劃區開發完成後，增加地形方整且臨路的可供建築用地，加上區內公共設施完善，提升生活機能，吸引需求者投資定居，交易價量均優，活絡交易市場帶動交易行情。

六、不動產交易宣導

近年來國內不動產市場，因通貨膨脹問題、國際貿易戰升溫，致資金大量回流、國際原物料持續上漲惡化，推升營建成本及土地資源不當炒作等因素，致房價持續上升。政府為抑制投機及過度投資行為，推動全面性打炒房政策，稍減緩交易價量漲幅；惟消費者仍需審慎評估市場情況、關注市場變化和政府政策，理性規劃財務策略，選擇最合適的時機進場置產。同時提醒民眾買賣不動產前要停看聽，切勿倉促下決定，並請注意下列事項：



- (一) 透過合法業者仲介代理業務。
- (二) 充分了解委託銷售契約書、要約書等定型化契約內容。
- (三) 注意不動產說明書內容。
- (四) 是否隱瞞重要資訊及屋況。
- (五) 簽約前看屋、驗屋多留意。
- (六) 善用履約保證機制。

