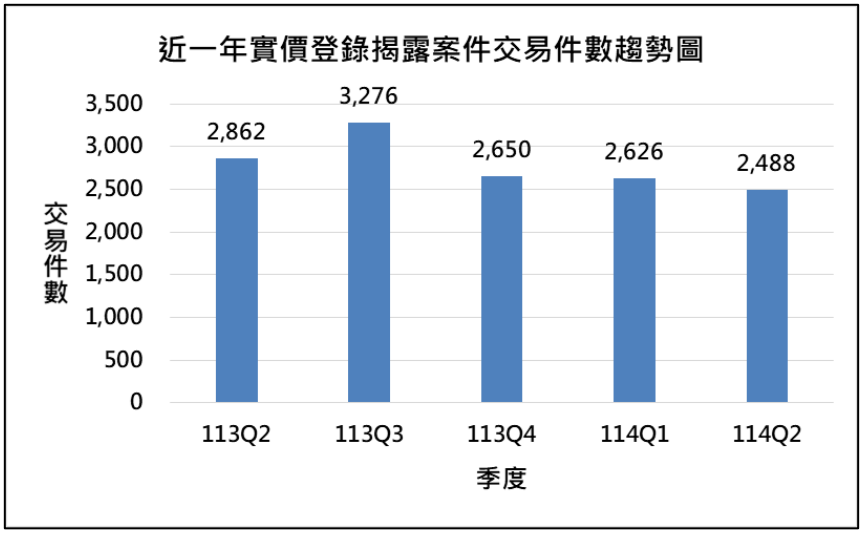
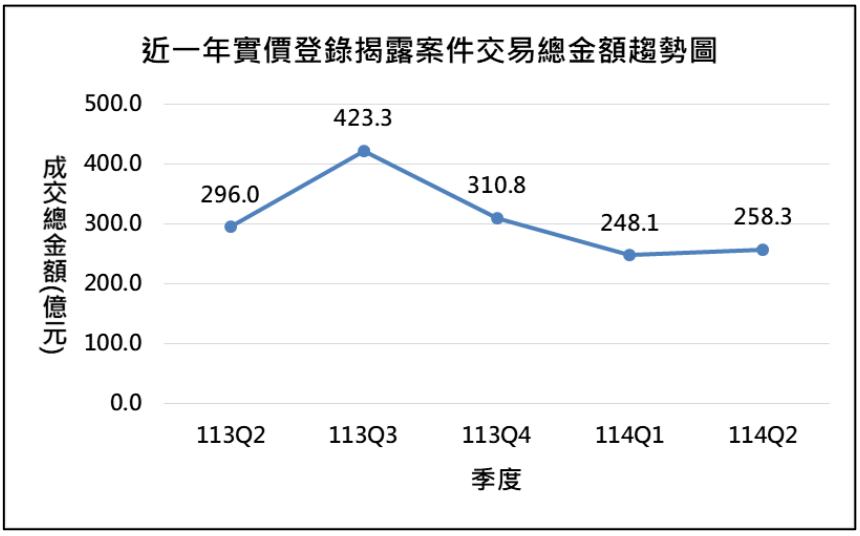
彰化縣 114 年第 2 季不動產交易動態情形

彰化縣政府地政處 白娟華、游升鋐

根據已揭露於網站之實價登錄資料[1]，彰化縣 114 年第 2 季不動產交易量共有 2,488 件，較去年同期減少 374 件（約-13.1%），較前季減少 138 件(約-5.3%)；而 114 年第 2 季交易總金額 258.3 億元，較去年同期 296 億元減少 37.7 億（約-12.7%），較前季 248.1 億元增加 10.2 億元（約+4.1%）。(如下圖表 1、2)



圖表 1



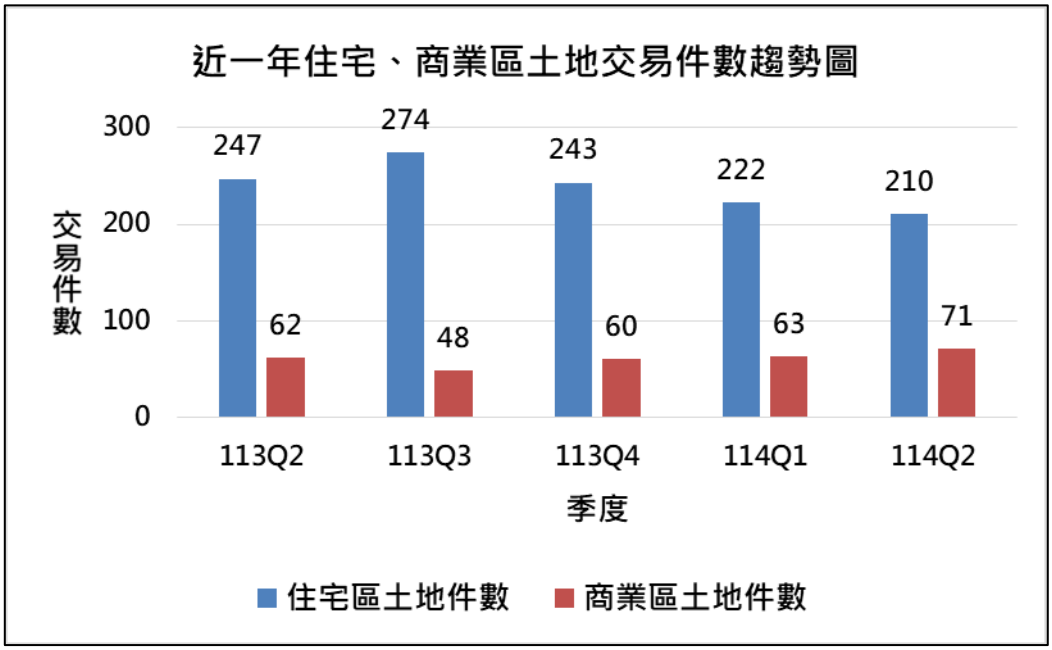
圖表 2

[1] 排除預售屋交屋之實價登錄買賣案件。(以登記日期計算)

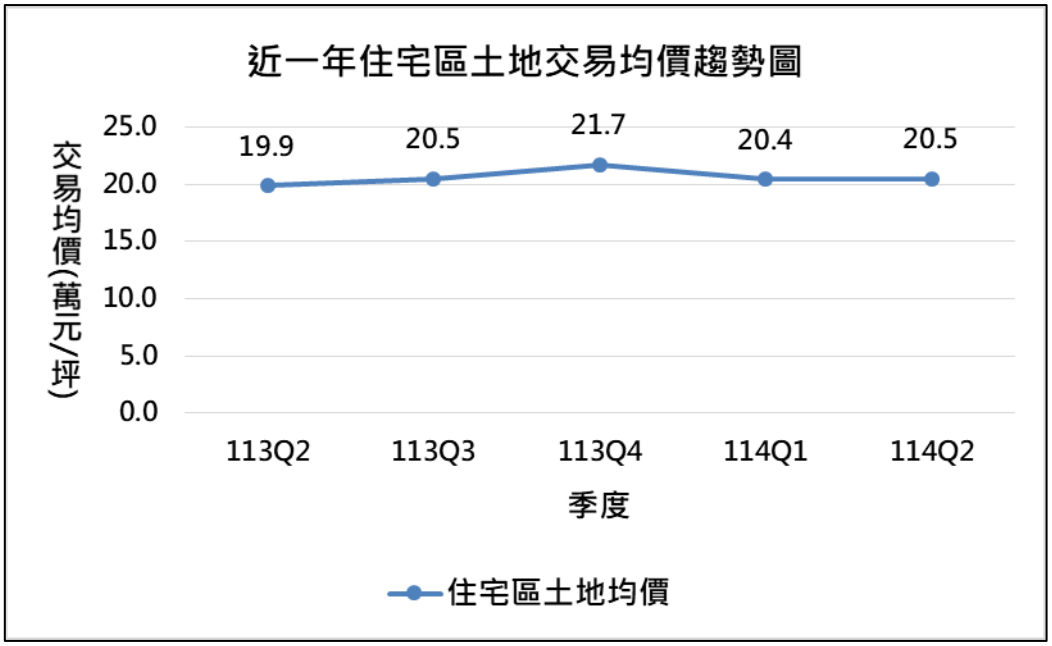
一、都內住宅區、商業區土地交易情形

在土地方面，最近 5 季全縣都市計畫內住宅區土地交易量每季 200 多件，交易量自 113 年第 4 季起有逐漸減少的趨勢；其交易價格，全縣均價每坪約介於 19.9 萬～21.7 萬元，價格平穩無明顯漲跌。

114 年第 2 季住宅區土地交易量共 210 件，較去年同期減少 37 件（約-15%），較前季減少 12 件（約-5.4%）；其交易均價 20.5 萬元，較去年同期上漲約 2.9%，較前季相同。而商業區土地交易量甚少，均價部分因交易量少受個案影響大，無明顯漲跌趨勢。（如下圖表 3、4）



圖表 3



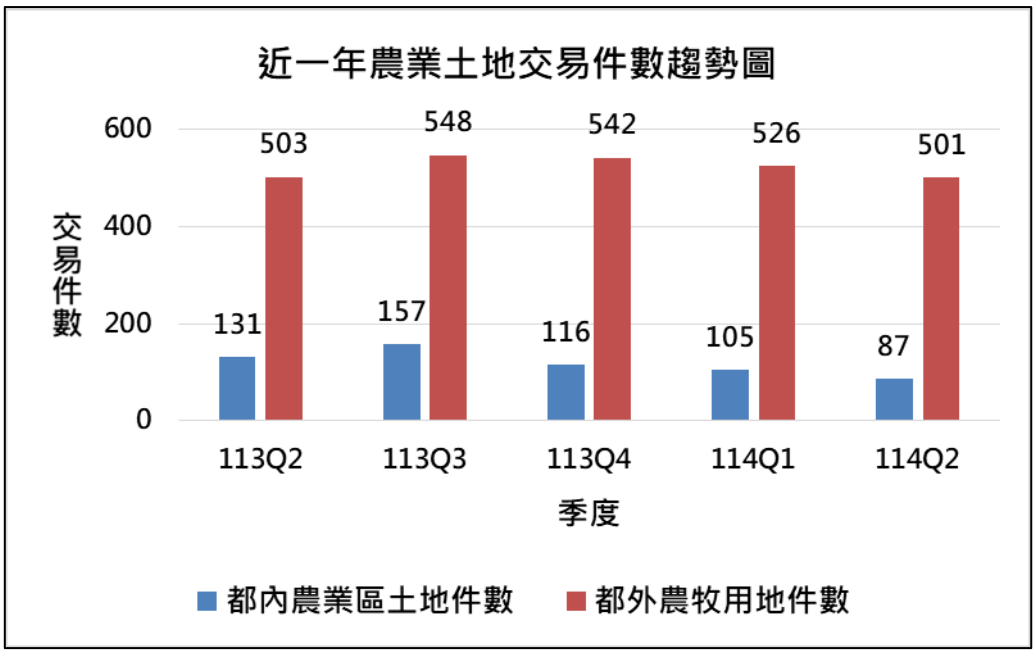
圖表 4

二、農業土地交易情形

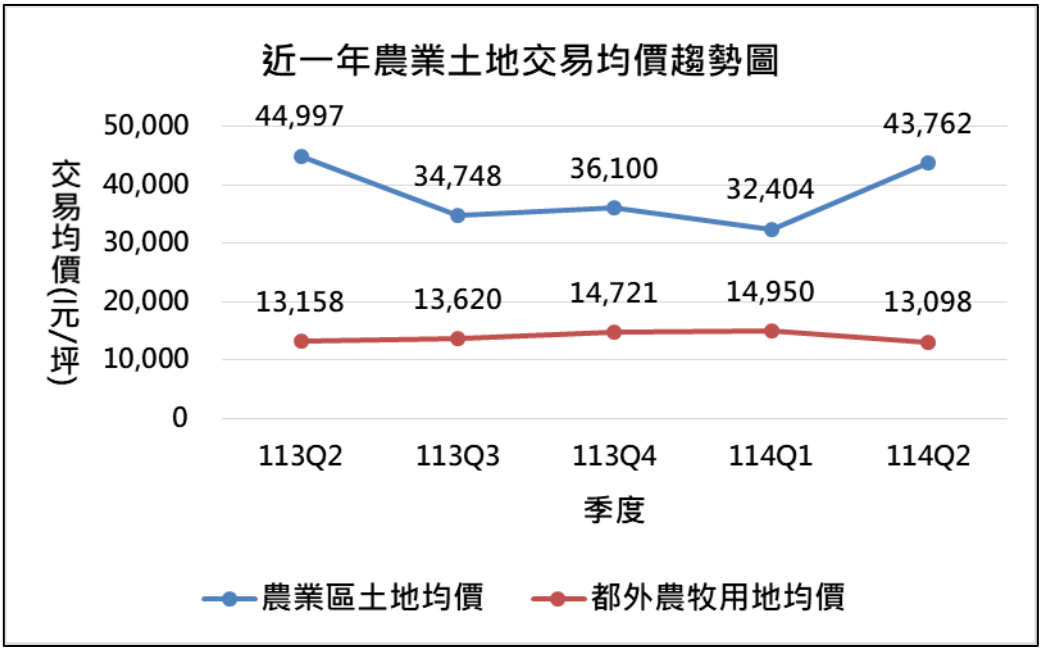
最近 5 季全縣農業土地交易量在 588~705 件之間，交易量自 113 年第 4 季起有逐漸減少的趨勢；其交易價格，都內農業區部分，全縣均價每坪 3.2 萬～4.4 萬元之間，受交易量較少影響價格浮動大，無明顯漲跌趨勢；都外農牧用地部分，全縣均價每坪 1.3 萬～1.5 萬元之間，價格平穩，緩漲至 114 年第 1 季並於 114 年第 2 季微幅下跌。

114 年第 2 季都內農業區交易量共 87 件，較去年同期減少 44 件（約-33.6%），較前季減少 18 件（約-17.1%），其交易均價每坪 4.38 萬元，較去年同期下跌 2.7%，較前季上漲 35.1%。

114 年第 2 季都外農牧用地交易量共 501 件，較去年同期減少 2 件（約-0.4%），較前季減少 25 件（約-4.8%），其交易均價每坪 1.3 萬元，較去年同期相同，較前季下跌 12.4%。（如下圖表 5、6）



圖表 5



圖表 6

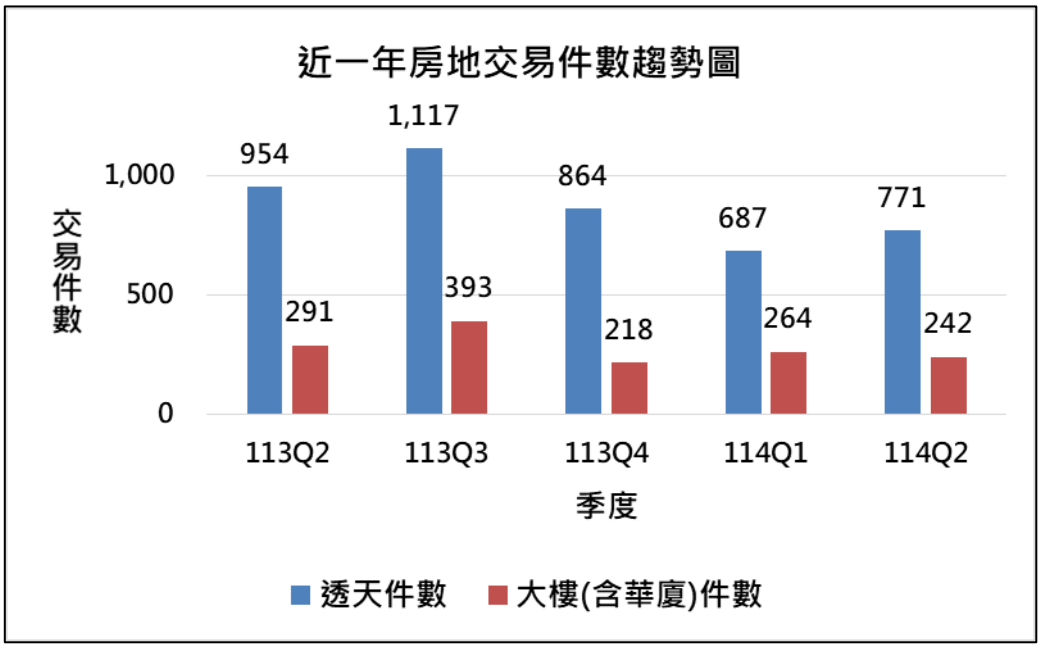
三、房地交易情形

在房地方面,最近 5 季全縣透天厝交易量在 687～1,117 件之間,交易價格部分,都內住宅區透天厝各季成交總價中位數每戶約 1,400 萬上下、平均數每戶約 1,500 萬元上下。114 年第 1 季透天厝交易量共 771 件,較去年同期減少 183 件(約-19.2%),較前季增加 84 件

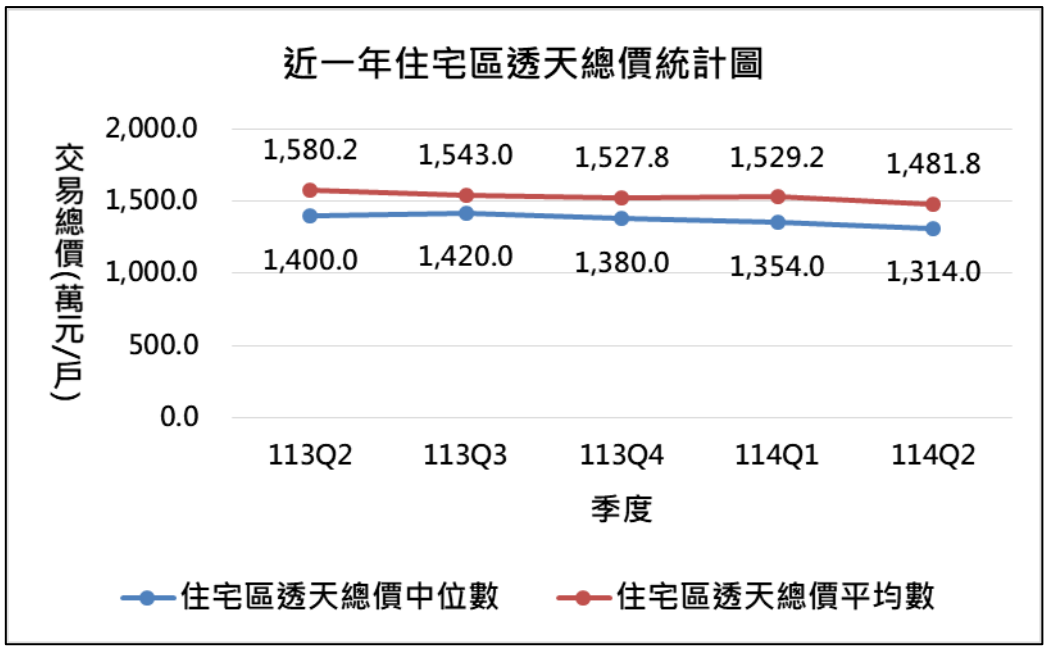
（約+12.2%）。

最近 5 季大樓（含華廈）交易量則在 218~393 件之間，交易價格部分，均價每坪 21.1 萬～24.1 萬元之間。114 年第 2 季交易量共 242 件，較去年同期減少 49 件（約-16.8%），較前季減少 22 件（約-9.1%）；其中都內住宅區部分交易均價每坪 24.1 萬元，較去年同期上漲約 14.6%，較前季上漲約 12.6%。（如下圖表 7～9）

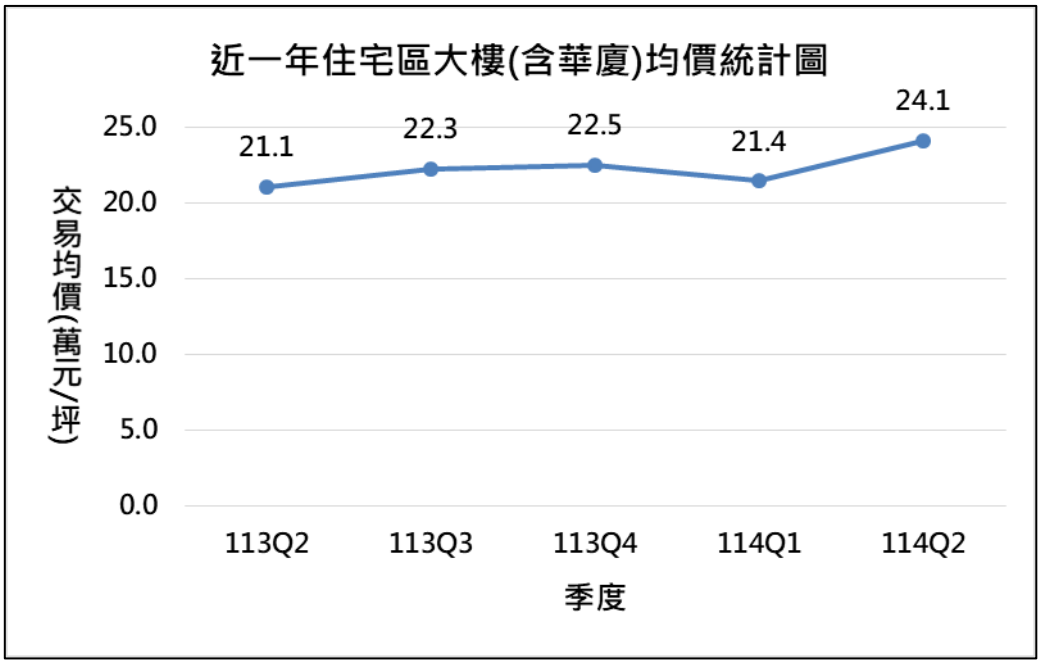
觀察近 5 季情形，透天厝及大樓交易量於 113 年第 3 季達到高峰，自 113 年第 4 季起均明顯下滑；交易價格方面，透天厝交易總價有逐漸緩跌趨勢，大樓交易均價原多在 22 萬上下波動，114 年第 2 季上漲至 24.1 萬元。



圖表 7



圖表 8



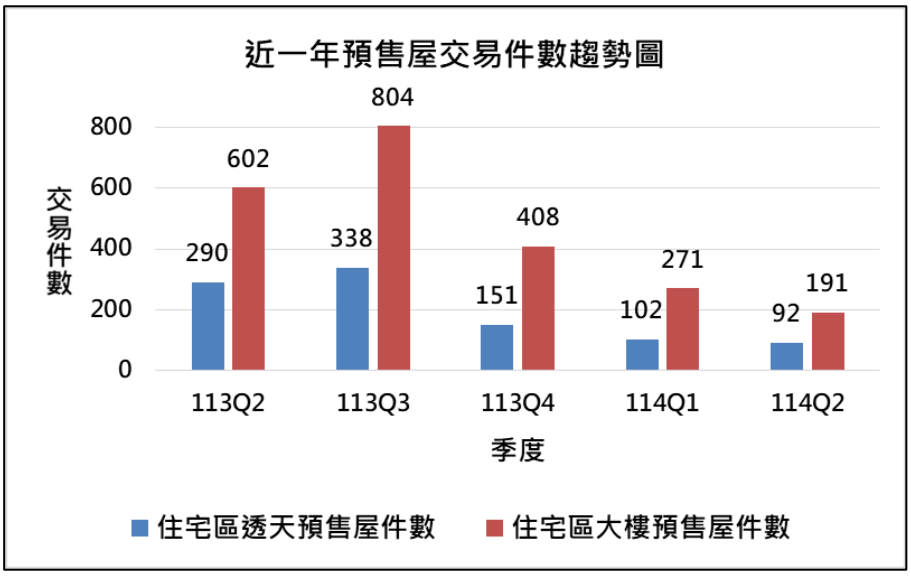
圖表 9

四、預售屋交易情形

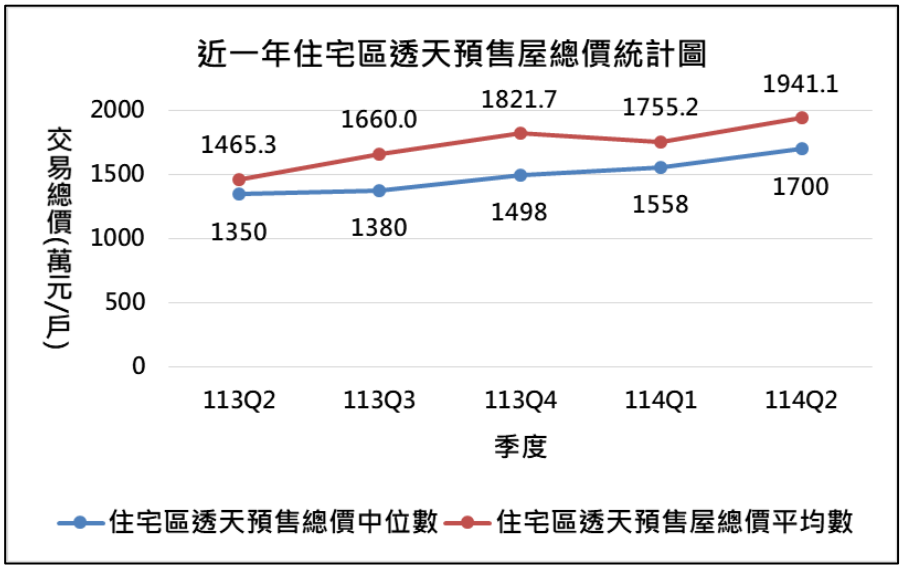
在預售屋方面，最近 5 季全縣透天厝預售屋交易量在 92~338 件之間，交易量自 113 年第 4 季起有逐漸減少的趨勢。114 年第 2 季透天厝預售屋交易量共 92 件，較去年同期減少 198 件（約-68.3%），較前季減少 10 件（約-9.8%），交易價格部分，都內住宅區透天厝預售

屋成交總價中位數每戶 1,700 萬元，有逐漸上漲趨勢。

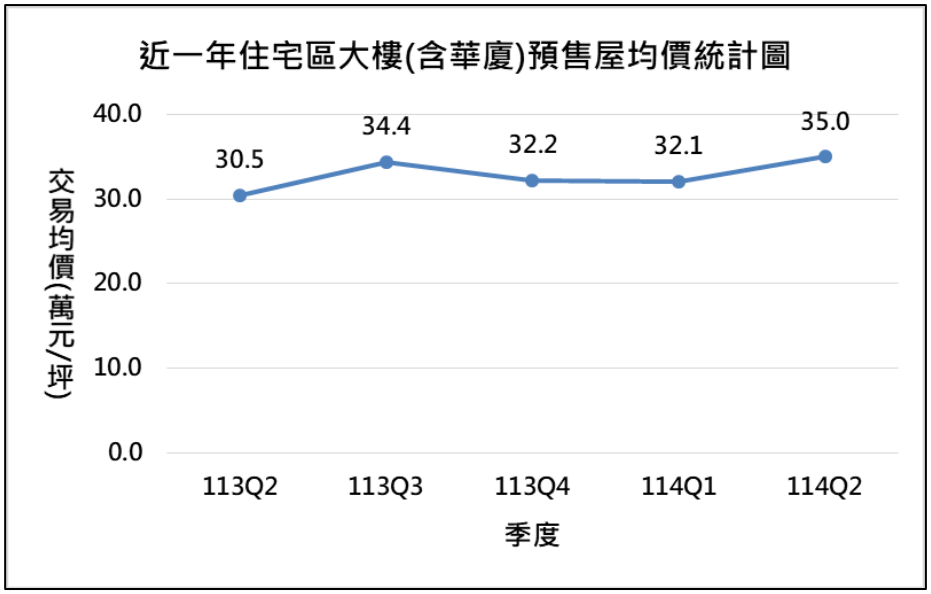
最近 5 季住宅大樓預售屋交易量則在 191~804 件之間，交易量自 113 年第 4 季起有逐漸減少的趨勢，均價每坪 30.5 萬~35 萬元之間。114 年第 2 季住宅大樓預售屋交易量共 191 件，較去年同期減少 441 件（約-68.3%），較前季減少 80 件（約-29.5%）；其交易均價每坪 35 萬元，較去年同期上漲約 14.8%，較前季上漲約 9%。（如下圖表 10~12）



圖表 10



圖表 11



圖表 12

綜觀最近 5 季本縣各類型不動產交易情況，可見自 113 年第 3 季起，本縣不動產市場受中央政策及整體不動產市場氛圍雙重影響，不論是土地、房地或預售屋，交易量均有明顯下滑現象；但交易價格方面，除住宅區透天厝（成屋）緩跌外，其餘各類型不動產均無下跌現象，且 114 年第 2 季住宅區大樓（成屋）及預售屋交易價格均為最近 5 季新高，有價量背離情形，未來是否持續上漲仍待觀察。