

2025年
5月

宜蘭縣

不動產市場分析



合泰建築經理股份有限公司
HOU-TAI REAL ESTATE MANAGEMENT CO.,LTD

- **精選全國房市新聞**
- **國內經濟與房市情報**
- **實價登錄交易分析**
 - 土地買賣移轉筆數
 - 建物買賣移轉筆數
 - 本市熱門社區大樓
 - 本市交易件數與總銷金額佔比
 - 本市實價登錄×產品分析(土地/成屋/預售屋)
 - 本市各區實價登錄×產品分析

精選全國房市新聞

美關稅戰 企業返台置產成選項

(中國時報 114/04/19)



掃我看更多

川普發動關稅戰，為全球經濟帶來不確定性，但危機往往也是轉機。深耕大內科數十年的「內科土地公」耀達建設董事長莊文欽表示，台商轉進東南亞國家，可能面臨更高關稅，最近已有看到部分企業返台看房，並以相對平實的價格購置商辦及廠辦.....

關稅戰對台衝擊...賴正鎰：1-2年後影響消費 但房價難跌

(聯合報 114/04/20)



掃我看更多

台灣商業總會榮譽理事長賴正鎰20日在「兩岸基層民生發展交流會」活動期間受訪表示，估計關稅戰在一兩年後慢慢影響到台灣整個消費，但目前台灣資金充足，房價要下跌不容易。

川普關稅戰衝擊 民眾對股市房市信心雙雙下跌

(經濟日報 114/04/25)



掃我看更多

國泰金控最新發布的4月國民經濟信心調查顯示，受到美國前總統川普可能再度發動關稅戰的影響，台灣民眾對於當前及未來經濟的信心呈現明顯下滑趨勢。不僅顯示民眾對股市與房市的信心同步下跌，更對台灣今年的經濟成長抱持較為保守的態度。

房市降溫有感！房貸餘額年增9.34% 創近1年新低

(自由時報 114/04/24)



掃我看更多

政府打炒房奏效、房市降溫有感！中央銀行今日公布3月國銀房貸餘額為11兆1748億元續創史上新高，但年增率9.34%、創11個月新低；建築貸款代表建商推案信心，3月貸款餘額3兆4306億元，比2月減少33億元，年增率2.97%亦創下8個月新低。

房市警鐘 國銀房貸壞帳連八升 3月逾放款餘額達82.3億元

(經濟日報 114/04/25)



掃我看更多

據金管會昨(24)日公布統計，2025年3月國銀房貸逾期放款餘額達82.3億元，已連八個月走升，再度改寫近三年半新高，銀行圈示警，4月大股災、房市買氣重挫，恐讓房貸戶財務更加吃緊，4月房貸壞帳恐續飆升，高逾放水位短期恐難逆轉。

中古屋房價下跌 房市「這時」結束多頭？李同榮：建商先降先贏

(工商時報 114/04/29)



掃我看更多

台灣房市經過第一季價量俱疲的表現，房市趨勢專家李同榮直言，全台房市2025Q1已進入初跌段，並大膽預言：「下半年將是房市主跌段開始！」幾乎已確認2024Q4就是七年多頭結束的終點。

近3個月總體經濟與房地產指標

	114年1月	114年2月	114年3月	趨勢
景氣燈號				—
景氣分數	35分	37分	34分	▼
消費者信心指數	72.59點 (2月)	71.86點 (3月)	68.21點 (4月)	▼

景氣燈號與分數的意義



註一：各單位本月公布的最新資料。

註二：各發布單位會因受查者延誤或更正，最近三個月資料均可能修正，以發布當時公告資料為準。

資料來源：國發會、中央大學台灣經濟發展研究中心

近3個月總體經濟與房地產指標

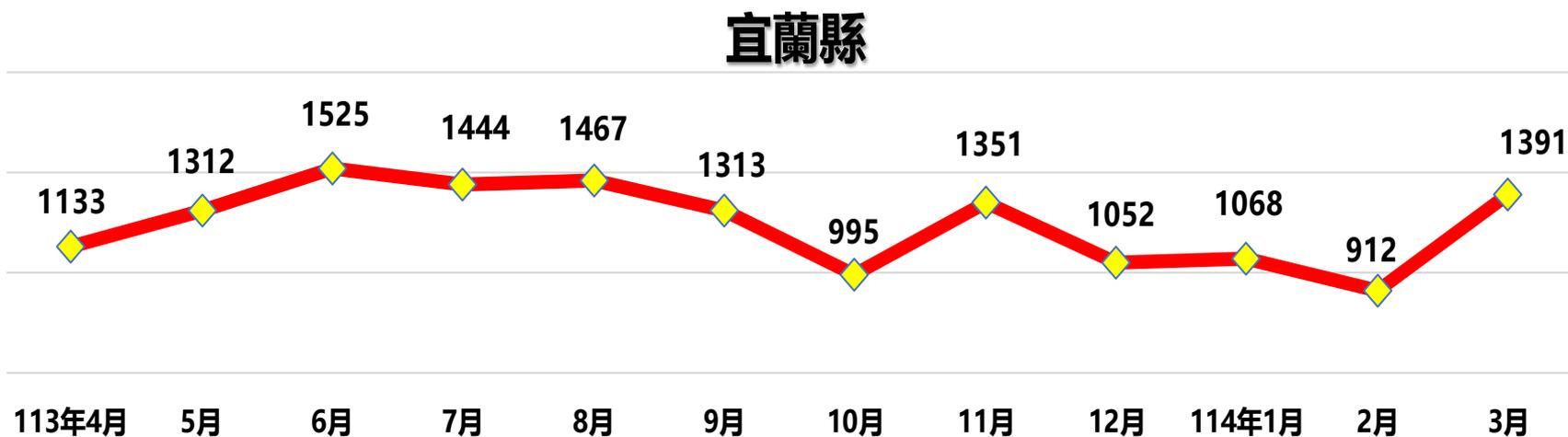
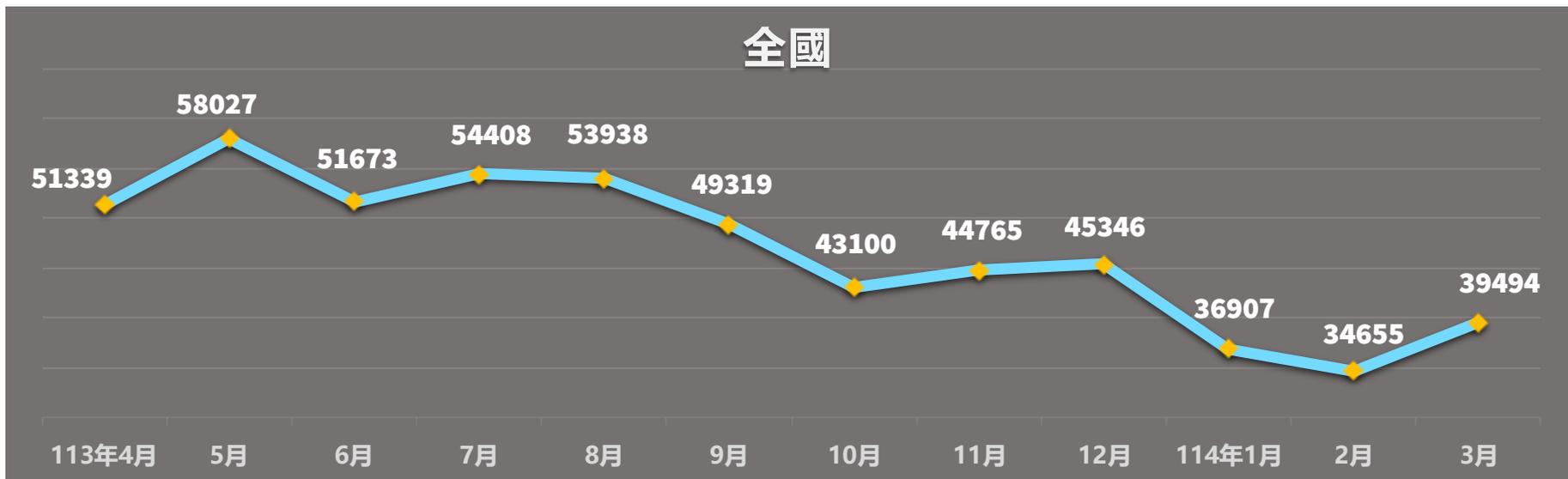
	114年1月	114年2月	114年3月	近3個月相比
五大行庫房貸利率	2.238%	2.245%	2.264%	▲
購置住宅貸款餘額	11.111兆元	11.128兆元	11.175兆元	▲
建築貸款餘額	3.433兆元	3.434兆元	3.431兆元	▼
住宅類建照核發(宜蘭縣)	406	163	352	▲
建物第一次登記(宜蘭縣)	321	370	211	▼
建物買賣移轉棟數(宜蘭縣)	419	467	619	▲

註一：各單位本月公布的最新資料。

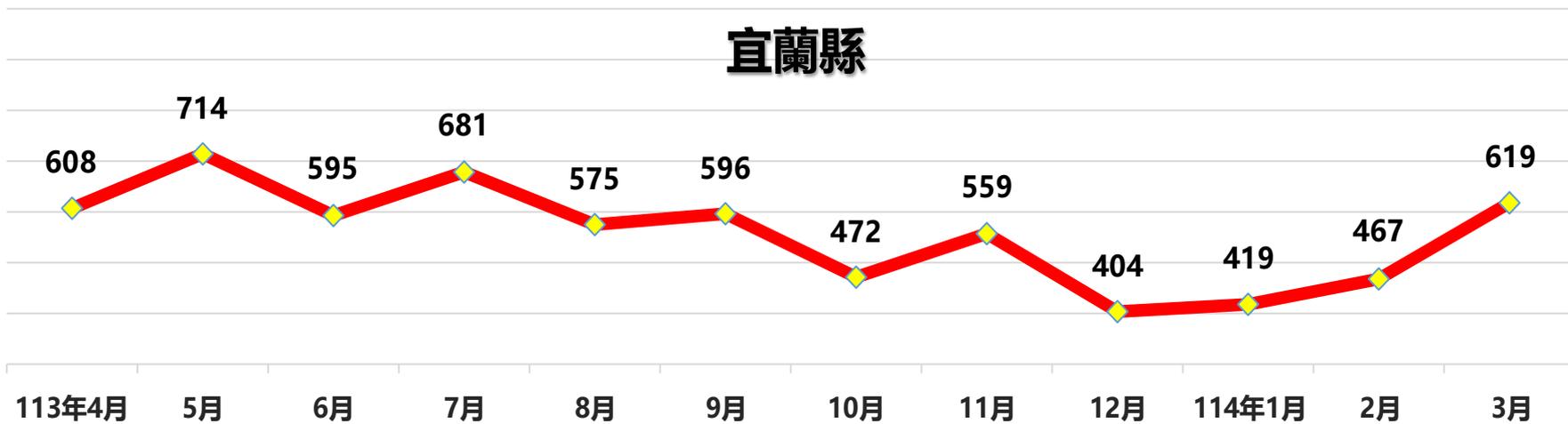
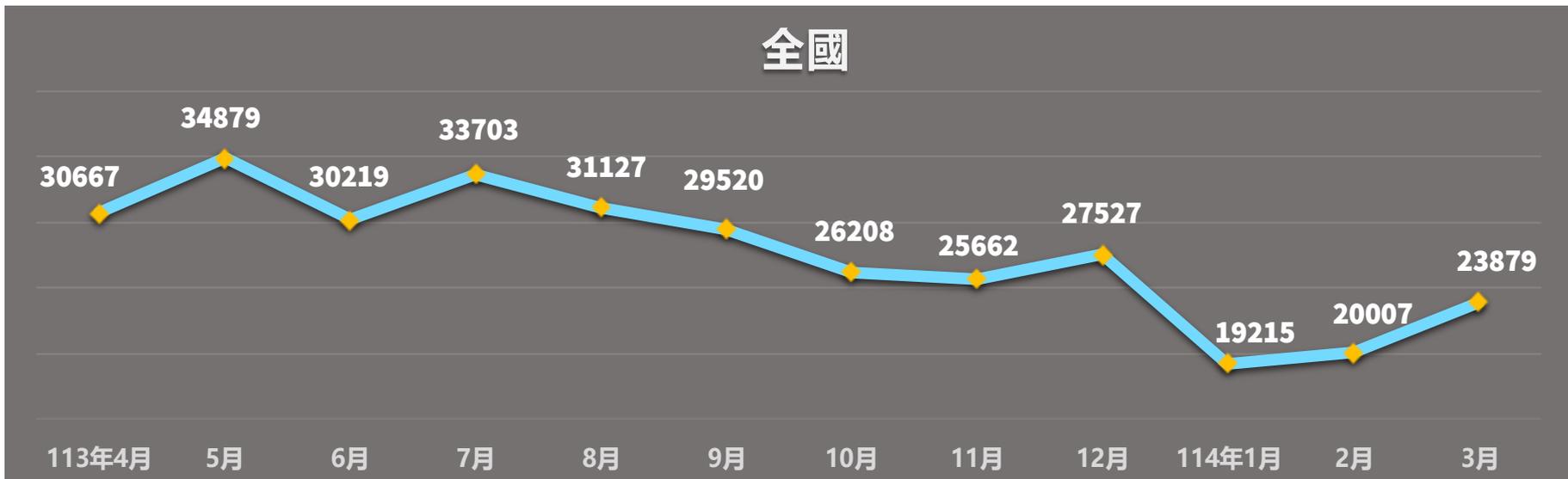
註二：各發布單位會因受查者延誤或更正，最近三個月資料均可能修正，以發布當時公告資料為準。

資料來源：中央銀行、內政部統計月報

土地買賣移轉筆數



建物買賣移轉筆數



宜蘭縣熱門社區大樓

行政區	社區	筆數	單價(坪/萬元)	總價(萬元)	屋齡(年)
羅東鎮	謙王	57	37.01~44.74	960~1729	1
宜蘭市	法吉歐里	56	24.68~43.11	450~2100	3
五結鄉	黎明京都12	38	16.14~23.81	680~1095	1
宜蘭市	尚品院	34	31.28~37.62	952~1658	0
頭城鎮	Oh ! 1796	23	23.61~39.98	600~1550	7
頭城鎮	將捷LA MER	22	23.23~31.43	560~1003	6
五結鄉	夏威夷	21	8.10~17.19	154~590	30
礁溪鄉	山那邊	20	20.01~36.18	480~700	17
礁溪鄉	凱悅一期	19	17.98~24.69	195~850	28
礁溪鄉	凱悅三期	18	27.52~40.79	551~1928	11
壯圍鄉	蘭陽世代居	17	16.50~28.54	302~780	2
宜蘭市	謙和	16	26.25~37.12	1050~1488	3
羅東鎮	紐約市	15	13.82~29.64	410~770	30
礁溪鄉	湯本源	15	38.53~53.79	888~2170	10
頭城鎮	世界灣	14	30.45~47.98	735~3368	8
礁溪鄉	寬闊玉稻愛	14	18.65~27.40	540~902	1
頭城鎮	大溪帝堡	13	16.81~26.66	1350~1900	3
頭城鎮	湯院子	12	25.92~29.81	536~1088	8
礁溪鄉	蘭田遇	12	25.33~37.03	598~1387	1
宜蘭市	蘭陽翠庭	12	24.54~29.63	788~948	1

註：數據自113年3月起算至114年2月(累積1年的數據)，取成交筆數多的前20筆資料

註：統計產品排除辦公室、店面、廠房、獨立車位交易

資料來源：內政部實價登錄

宜蘭縣交易件數與總銷金額佔比

近3個月揭露件數占比

產品類型	12月	1月	2月	
土地	31.02%	25.45%	21.61%	
成屋	大樓	6.61%	2.54%	5.82%
	華廈	12.71%	12.47%	11.36%
	公寓	2.54%	3.31%	2.77%
	透天厝	18.14%	18.07%	14.68%
	套房	5.25%	5.85%	4.99%
預售屋	23.73%	32.32%	38.78%	

近3個月總銷金額占比

產品類型	12月	1月	2月	
土地	24.22%	24.95%	15.91%	
成屋	大樓	7.77%	4.10%	7.68%
	華廈	11.90%	9.61%	9.13%
	公寓	1.29%	1.43%	1.63%
	透天厝	25.29%	20.20%	16.60%
	套房	2.21%	2.51%	2.76%
預售屋	27.32%	37.20%	46.28%	

宜蘭縣全縣實價登錄×土地分析

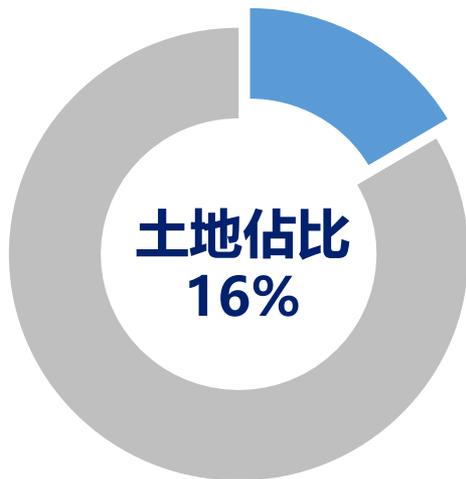
近3個月土地成交件數

12月
86件

1月
52件

2月
41件

114年2月全市成交案件：



總價帶分布	12月	1月	2月
500 萬以下	58.14%	59.62%	65.85%
500~1000 萬	13.95%	13.46%	17.07%
1000~2000 萬	18.60%	15.38%	9.76%
2000~4000 萬	5.81%	3.85%	2.44%
4000~6000 萬	3.49%	1.92%	2.44%
6000~8000 萬	0.00%	3.85%	0.00%
8000~1億	0.00%	0.00%	2.44%
1億以上	0.00%	1.92%	0.00%
平均單價 (萬元/坪)	8.12	14.77	5.09

宜蘭縣全縣實價登錄×成屋分析

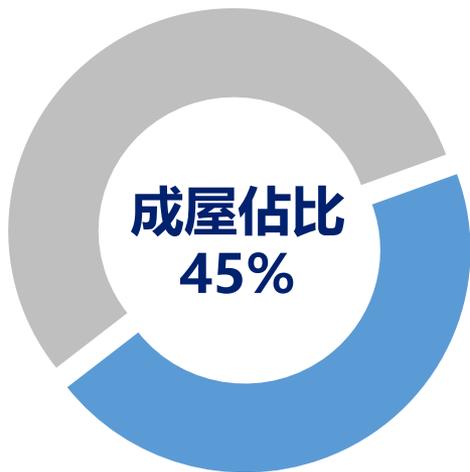
近3個月成屋成交件數

12月
201件

1月
125件

2月
112件

114年2月全市成交案件：



總價帶分布	12月	1月	2月
未滿500 萬	25.37%	28.80%	32.14%
500~1000 萬	44.28%	42.40%	44.64%
1000~1500 萬	16.42%	12.00%	15.18%
1500~2000 萬	9.95%	12.00%	5.36%
2000~3000 萬	2.99%	4.00%	1.79%
3000~5000 萬	0.50%	0.80%	0.89%
5000~8000 萬	0.50%	0.00%	0.00%
8000~1億	0.00%	0.00%	0.00%
1億以上	0.00%	0.00%	0.00%
平均單價 (萬元/坪)	22.64	22.69	23.54

宜蘭縣全縣實價登錄×預售屋分析

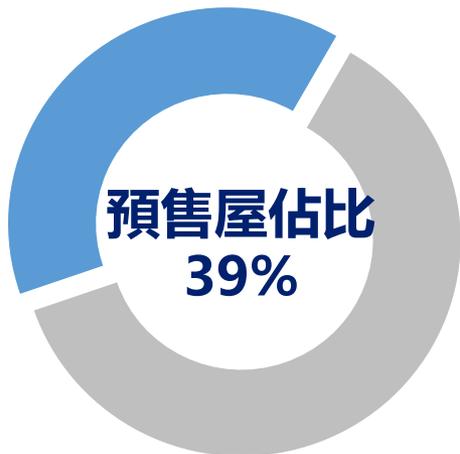
近3個月預售屋成交件數

12月
77件

1月
73件

2月
96件

114年2月全市成交案件：

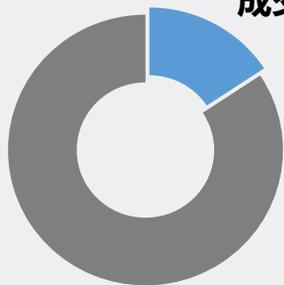


總價帶分布	12月	1月	2月
未滿500 萬	1.30%	0.00%	1.04%
500~1000 萬	57.14%	39.73%	59.38%
1000~1500 萬	24.68%	32.88%	26.04%
1500~2000 萬	11.69%	20.55%	11.46%
2000~3000 萬	3.90%	6.85%	2.08%
3000~5000 萬	1.30%	0.00%	0.00%
5000~8000 萬	0.00%	0.00%	0.00%
8000~1億	0.00%	0.00%	0.00%
1億以上	0.00%	0.00%	0.00%
平均單價 (萬元/坪)	29.58	31.18	29.16

宜蘭縣宜蘭市實價登錄×產品分析

土地

成交件數：11

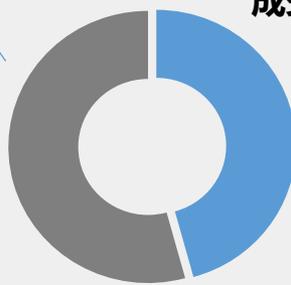


總價帶分布	114年2月
500 萬以下	90.91%
500~1000 萬	0.00%
1000~2000 萬	0.00%
2000~4000 萬	0.00%
4000~6000 萬	0.00%
6000~8000 萬	0.00%
8000~1億	9.09%
1億以上	0.00%

成屋

成交件數：32

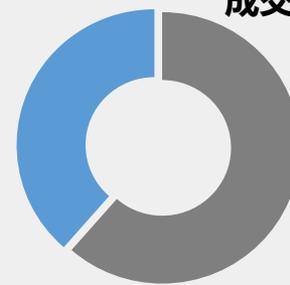
大樓8
華廈12
公寓2
透天厝6
套房4



總價帶分布	114年2月
未滿500 萬	21.88%
500~1000 萬	50.00%
1000~1500 萬	9.38%
1500~2000 萬	12.50%
2000~3000 萬	3.13%
3000~5000 萬	3.13%
5000~8000 萬	0.00%
8000~1億	0.00%
1億以上	0.00%

預售屋

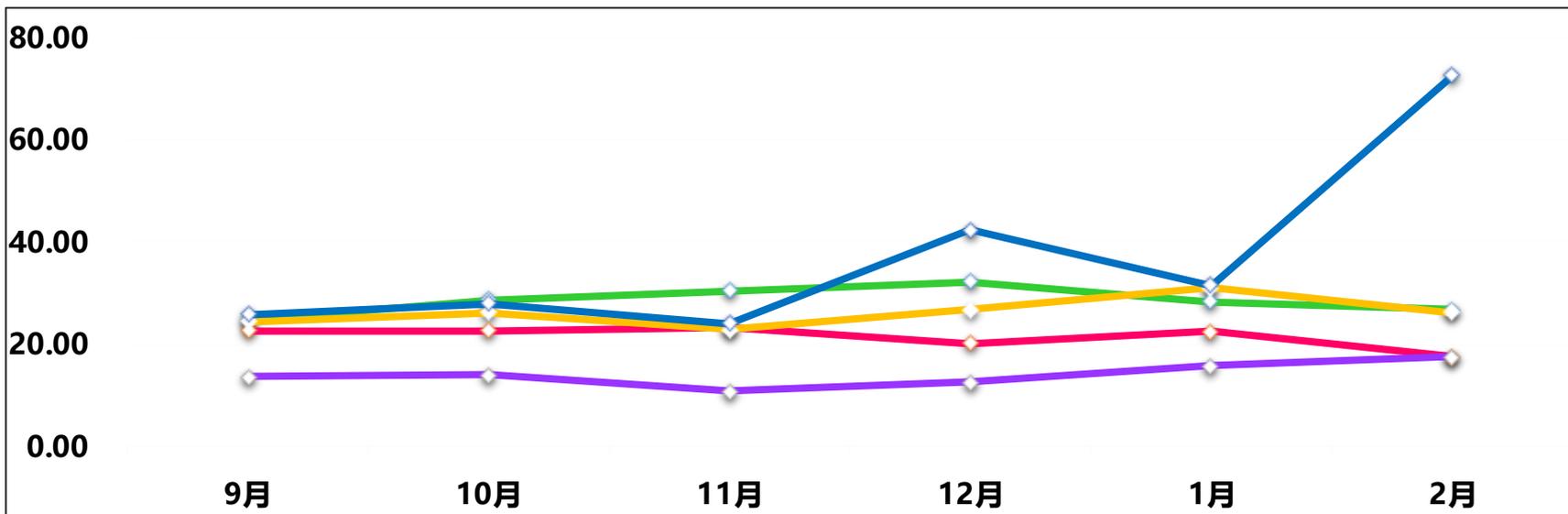
成交件數：27



總價帶分布	114年2月
未滿500 萬	0.00%
500~1000 萬	44.44%
1000~1500 萬	33.33%
1500~2000 萬	14.81%
2000~3000 萬	7.41%
3000~5000 萬	0.00%
5000~8000 萬	0.00%
8000~1億	0.00%
1億以上	0.00%

宜蘭縣宜蘭市實價登錄成交單價趨勢 (近半年)

產品類型		9月	10月	11月	12月	1月	2月
成屋	大樓	24.61	28.64	30.32	32.18	28.32	26.62
	華廈	22.60	22.56	23.05	20.08	22.34	17.35
	公寓	13.44	13.93	10.62	12.52	15.67	17.34
	透天厝	24.35	26.11	22.76	26.75	30.93	26.16
	套房	25.70	27.97	24.07	42.39	31.40	72.76



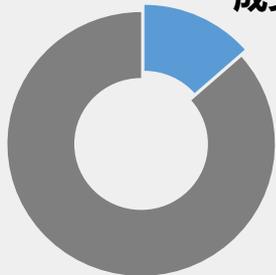
註一：大樓、華廈、公寓、透天厝、其他數據來源為內政部實價登錄
註二：套房來源為永慶房產集團

單位：萬元/坪

宜蘭縣礁溪鄉實價登錄×產品分析

土地

成交件數：10

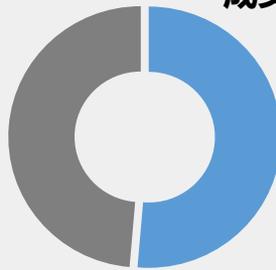


總價帶分布	114年2月
500 萬以下	40.00%
500~1000 萬	20.00%
1000~2000 萬	30.00%
2000~4000 萬	10.00%
4000~6000 萬	0.00%
6000~8000 萬	0.00%
8000~1億	0.00%
1億以上	0.00%

大樓7
華廈14
公寓0
透天厝7
套房10

成屋

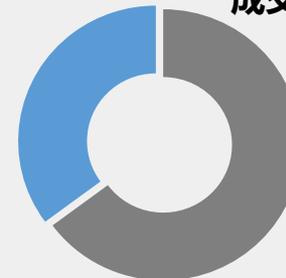
成交件數：38



總價帶分布	114年2月
未滿500 萬	42.11%
500~1000 萬	39.47%
1000~1500 萬	13.16%
1500~2000 萬	5.26%
2000~3000 萬	0.00%
3000~5000 萬	0.00%
5000~8000 萬	0.00%
8000~1億	0.00%
1億以上	0.00%

預售屋

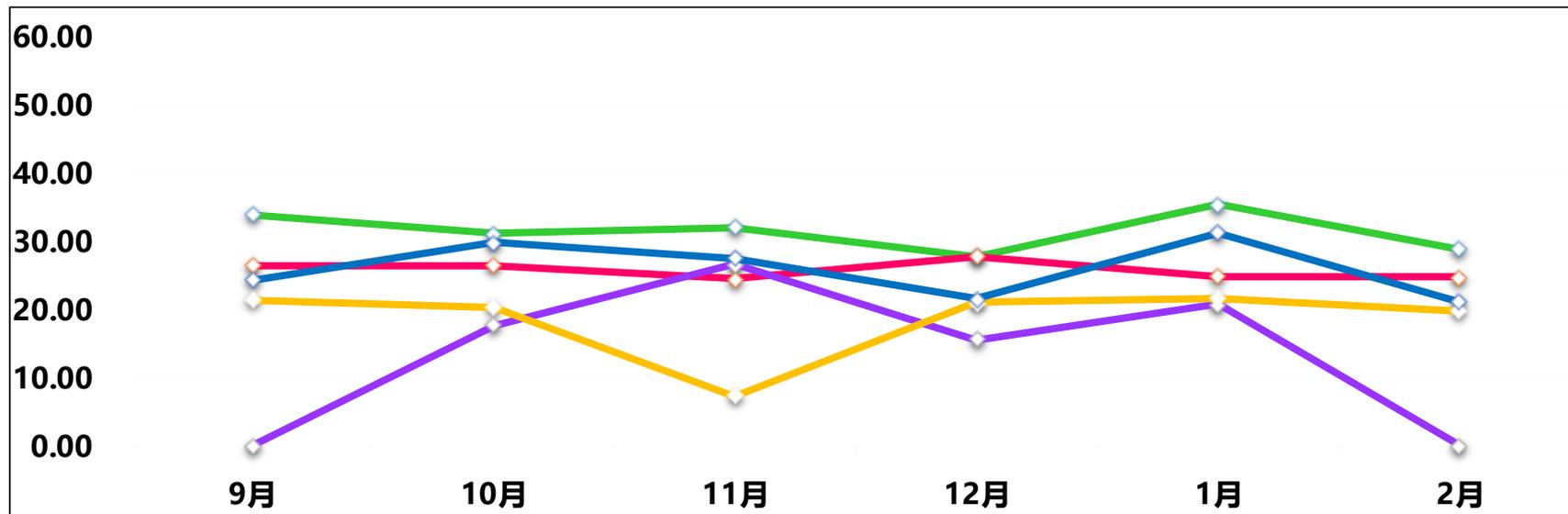
成交件數：26



總價帶分布	114年2月
未滿500 萬	0.00%
500~1000 萬	100.00%
1000~1500 萬	0.00%
1500~2000 萬	0.00%
2000~3000 萬	0.00%
3000~5000 萬	0.00%
5000~8000 萬	0.00%
8000~1億	0.00%
1億以上	0.00%

宜蘭縣礁溪鄉實價登錄成交單價趨勢 (近半年)

產品類型		9月	10月	11月	12月	1月	2月
成屋	大樓	34.00	31.25	32.16	27.92	35.42	28.97
	華廈	26.49	26.57	24.51	27.88	24.89	24.83
	公寓	0.00	17.80	26.67	15.58	20.76	0.00
	透天厝	21.46	20.34	7.36	21.04	21.73	19.85
	套房	24.38	29.80	27.59	21.62	31.32	21.25



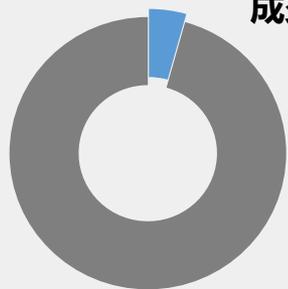
註一：大樓、華廈、公寓、透天厝、其他數據來源為內政部實價登錄
註二：套房來源為永慶房產集團

單位：萬元/坪

宜蘭縣羅東鎮實價登錄×產品分析

土地

成交件數：1

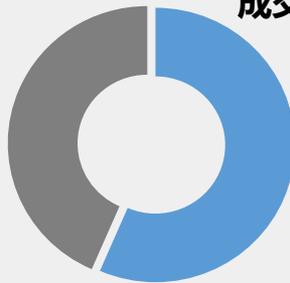


總價帶分布	114年2月
500 萬以下	100.00%
500~1000 萬	0.00%
1000~2000 萬	0.00%
2000~4000 萬	0.00%
4000~6000 萬	0.00%
6000~8000 萬	0.00%
8000~1億	0.00%
1億以上	0.00%

大樓2
華廈4
公寓3
透天厝3
套房1

成屋

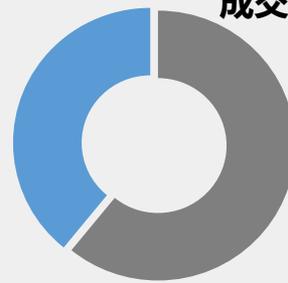
成交件數：13



總價帶分布	114年2月
未滿500 萬	30.77%
500~1000 萬	53.85%
1000~1500 萬	7.69%
1500~2000 萬	0.00%
2000~3000 萬	7.69%
3000~5000 萬	0.00%
5000~8000 萬	0.00%
8000~1億	0.00%
1億以上	0.00%

預售屋

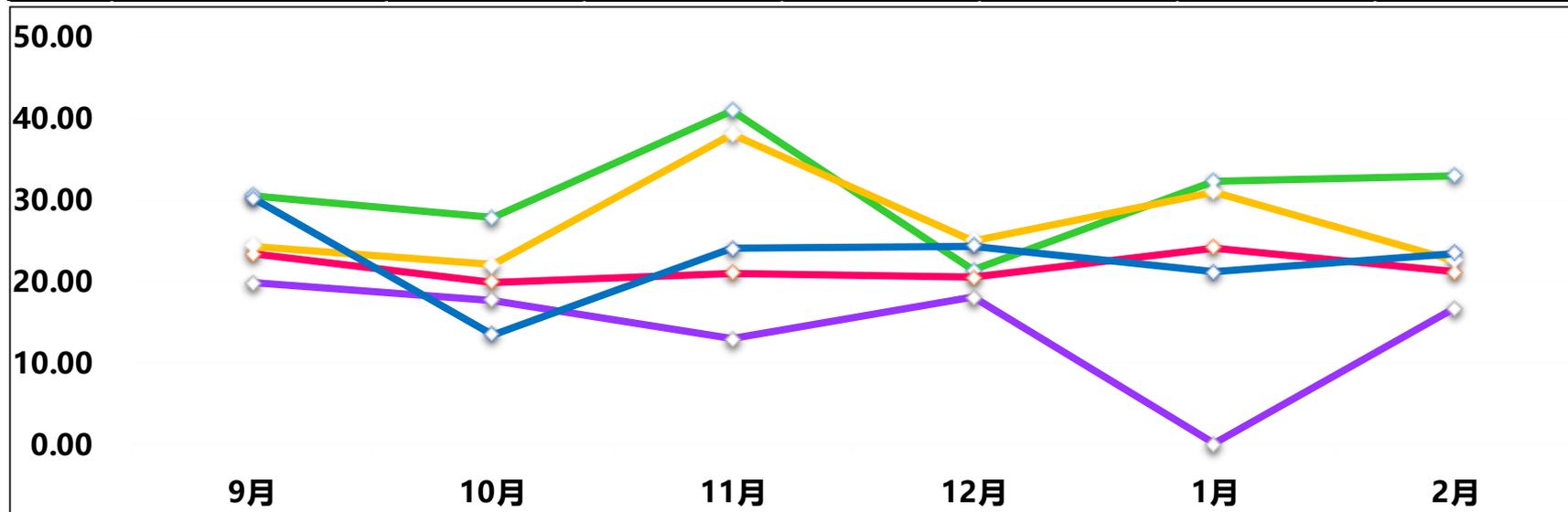
成交件數：9



總價帶分布	114年2月
未滿500 萬	0.00%
500~1000 萬	11.11%
1000~1500 萬	55.56%
1500~2000 萬	33.33%
2000~3000 萬	0.00%
3000~5000 萬	0.00%
5000~8000 萬	0.00%
8000~1億	0.00%
1億以上	0.00%

宜蘭縣羅東鎮實價登錄成交單價趨勢 (近半年)

產品類型		9月	10月	11月	12月	1月	2月
成屋	大樓	30.51	27.75	40.99	21.30	32.30	33.04
	華廈	23.34	19.94	21.02	20.43	24.14	21.08
	公寓	19.73	17.68	12.89	17.97	0.00	16.68
	透天厝	24.31	22.01	38.06	25.00	30.97	22.54
	套房	30.19	13.50	23.96	24.29	21.06	23.46



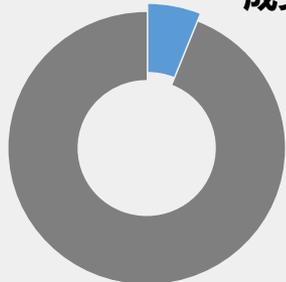
註一：大樓、華廈、公寓、透天厝、其他數據來源為內政部實價登錄
註二：套房來源為永慶房產集團

單位：萬元/坪

宜蘭縣五結鄉實價登錄×產品分析

土地

成交件數：2

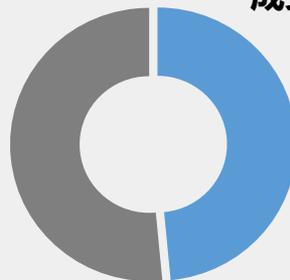


總價帶分布	114年2月
500 萬以下	100.00%
500~1000 萬	0.00%
1000~2000 萬	0.00%
2000~4000 萬	0.00%
4000~6000 萬	0.00%
6000~8000 萬	0.00%
8000~1億	0.00%
1億以上	0.00%

大樓3
華廈3
公寓1
透天厝8
套房1

成屋

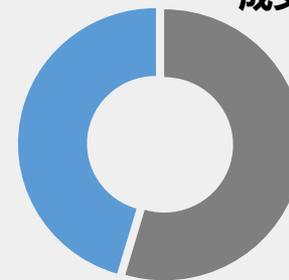
成交件數：16



總價帶分布	114年2月
未滿500 萬	37.50%
500~1000 萬	25.00%
1000~1500 萬	37.50%
1500~2000 萬	0.00%
2000~3000 萬	0.00%
3000~5000 萬	0.00%
5000~8000 萬	0.00%
8000~1億	0.00%
1億以上	0.00%

預售屋

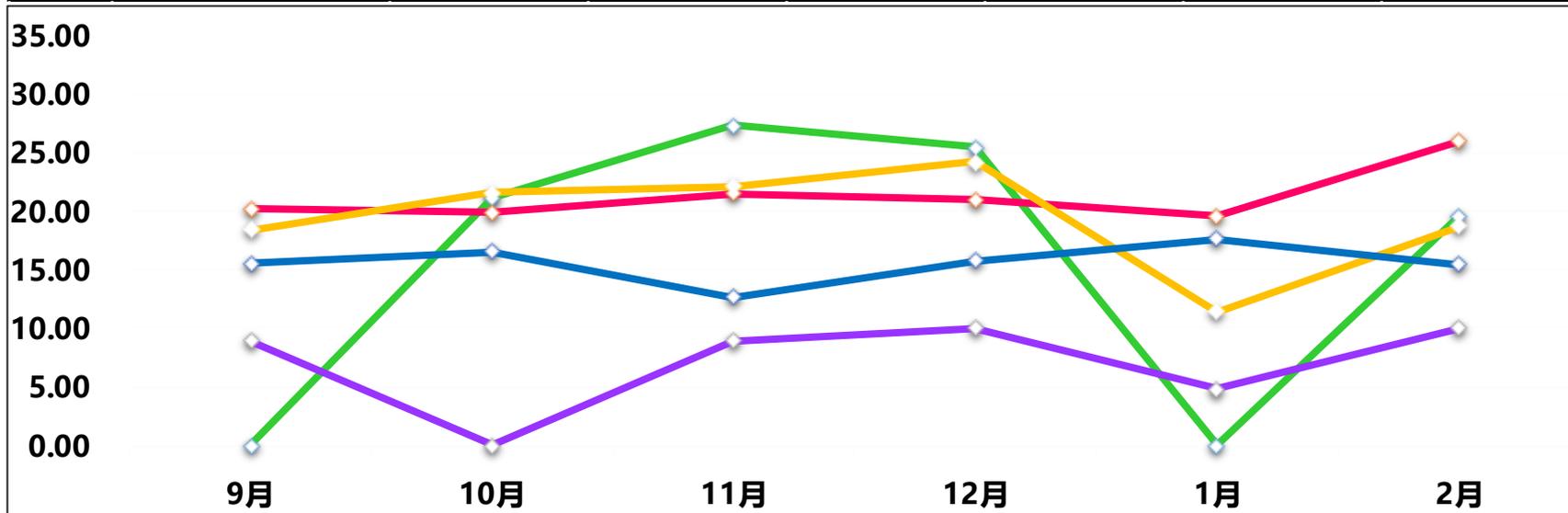
成交件數：15



總價帶分布	114年2月
未滿500 萬	0.00%
500~1000 萬	60.00%
1000~1500 萬	40.00%
1500~2000 萬	0.00%
2000~3000 萬	0.00%
3000~5000 萬	0.00%
5000~8000 萬	0.00%
8000~1億	0.00%
1億以上	0.00%

宜蘭縣五結鄉實價登錄成交單價趨勢 (近半年)

產品類型		9月	10月	11月	12月	1月	2月
成屋	大樓	0.00	21.14	27.41	25.53	0.00	19.57
	華廈	20.25	19.90	21.56	21.02	19.63	26.09
	公寓	8.95	0.00	8.92	10.06	4.80	10.00
	透天厝	18.44	21.64	22.20	24.30	11.45	18.72
	套房	15.56	16.59	12.69	15.82	17.69	15.48



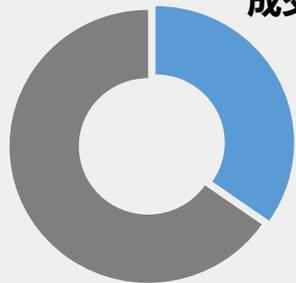
註一：大樓、華廈、公寓、透天厝、其他數據來源為內政部實價登錄
註二：套房來源為永慶房產集團

單位：萬元/坪

宜蘭縣冬山鄉實價登錄×產品分析

土地

成交件數：17



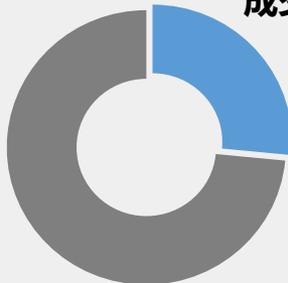
總價帶分布	114年2月
500 萬以下	58.82%
500~1000 萬	29.41%
1000~2000 萬	5.88%
2000~4000 萬	0.00%
4000~6000 萬	5.88%
6000~8000 萬	0.00%
8000~1億	0.00%
1億以上	0.00%

資料來源：內政部實價登錄

大樓0
華廈1
公寓1
透天厝11
套房0

成屋

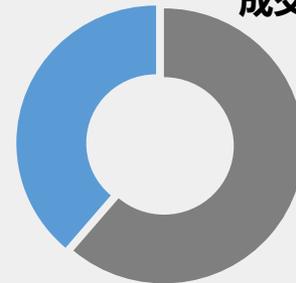
成交件數：13



總價帶分布	114年2月
未滿500 萬	23.08%
500~1000 萬	61.54%
1000~1500 萬	15.38%
1500~2000 萬	0.00%
2000~3000 萬	0.00%
3000~5000 萬	0.00%
5000~8000 萬	0.00%
8000~1億	0.00%
1億以上	0.00%

預售屋

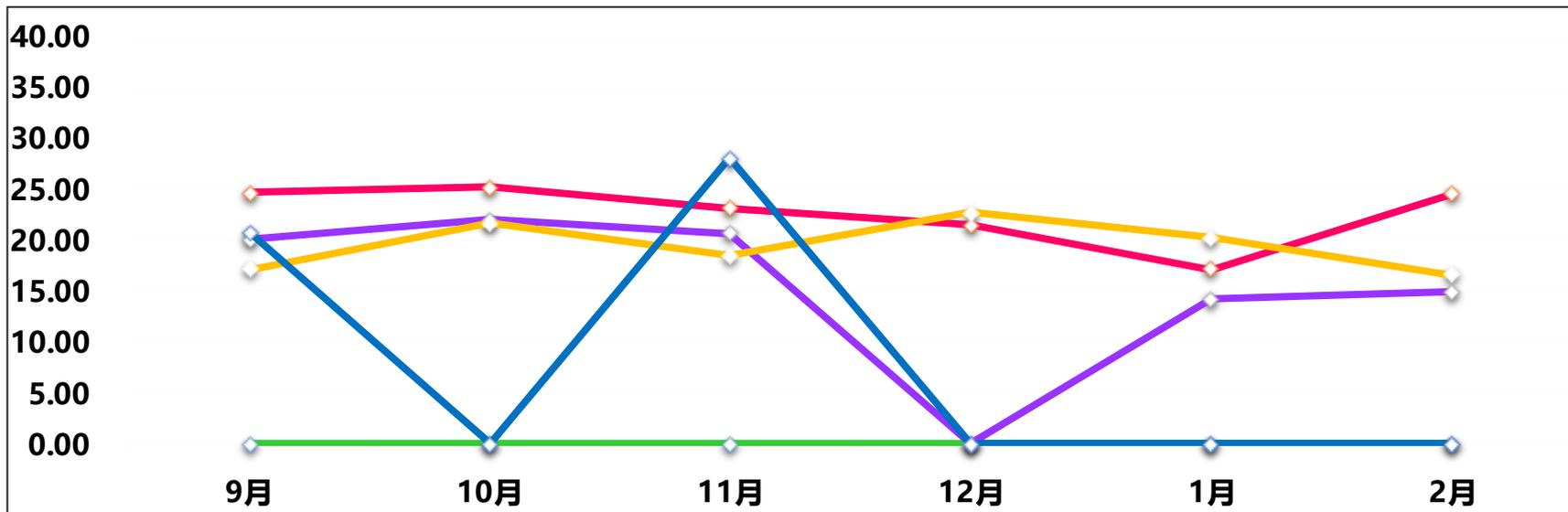
成交件數：19



總價帶分布	114年2月
未滿500 萬	5.26%
500~1000 萬	47.37%
1000~1500 萬	26.32%
1500~2000 萬	21.05%
2000~3000 萬	0.00%
3000~5000 萬	0.00%
5000~8000 萬	0.00%
8000~1億	0.00%
1億以上	0.00%

宜蘭縣冬山鄉實價登錄成交單價趨勢 (近半年)

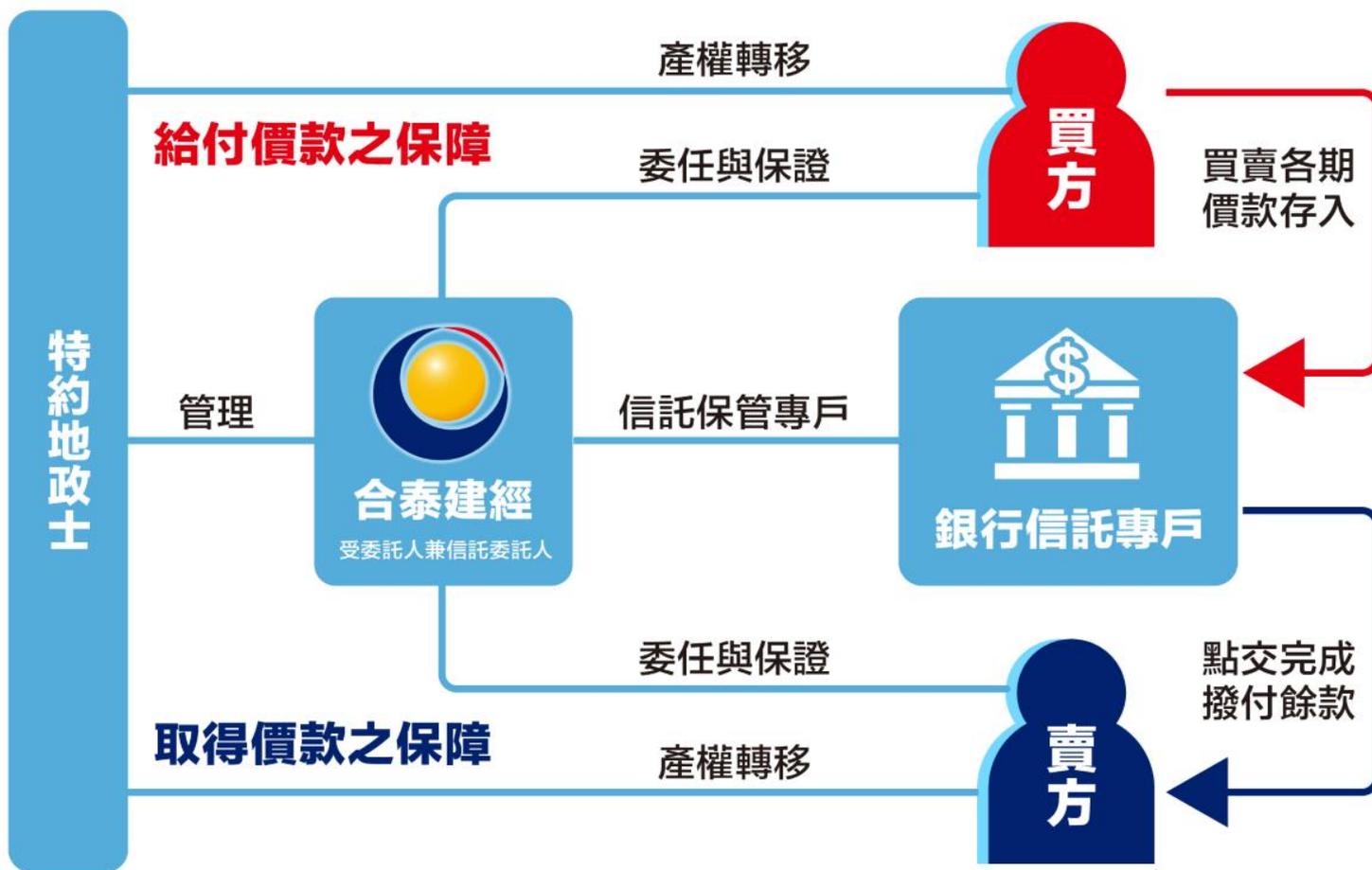
產品類型		9月	10月	11月	12月	1月	2月
成屋	大樓	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	華廈	24.68	25.23	23.20	21.55	17.13	24.61
	公寓	20.06	22.01	20.68	0.00	14.25	14.97
	透天厝	17.14	21.69	18.51	22.75	20.24	16.60
	套房	20.78	0.00	28.10	0.00	0.00	0.00



註一：大樓、華廈、公寓、透天厝、其他數據來源為內政部實價登錄
註二：套房來源為永慶房產集團

單位：萬元/坪

合泰建經履約服務簡介



- ◎簽約時委由特約地政士辦理價金履約保證手續，確保買方給付價款之安全及賣方取得款項之保障。
- ◎買賣價金存匯入信託銀行之價金信託專戶中，由信託銀行保管買賣價金。
- ◎合泰建經透過共同作業平台與加盟店及特約地政士，相互支援與訊息傳遞，為買賣雙方提供更安全、放心的控管。

合泰建經履約服務簡介



安全

要求、嚴謹、同理心。要求每一個環節安全無虞，保障每個案件都能安全的結案。



效率

準確掌握出款時機並在交易安全無虞之前提下，迅速撥款至指定帳戶。



專業

專業地政士背景、法務及財金相關專業人員，共同監管您的價金履約保證專戶。



服務

累積服務超過數十萬件履約保證客戶，贏得加盟店及客戶對合泰建經的信賴與肯定。

價金履約保證是許多先進國家行之有年的不動產買賣交易制度，於買賣雙方簽立不動產買賣契約書後，由客觀公正之第三方控管買賣價金，以確保交易安全、減少交易糾紛、降低交易風險，讓買賣雙方的利益得到最大限度的保障。

合泰建經除參考國外ESCROW「履約保證」制度外，並依據我國不動產買賣交易習慣及，透過合泰建經優質團隊、資訊系統、信託銀行及特約地政士相互配合下，依照買賣雙方簽立不動產買賣契約書之內容，監督各階段之價款流程，專款專戶，保障交易安全。



合泰建築經理股份有限公司
HOU-TAI REAL ESTATE MANAGEMENT CO.,LTD



安全 · 效率 · 專業 · 服務