

農舍使用執照連 5 年走跌

2017 年 10 月 10 日

宜蘭 5000 萬以上豪華農舍 今年未見交易

【黃阡阡／台北報導】興建農舍綁手綁腳，使用執照核發量連 5 年走跌！查看內政部統計資料顯示，全台核發量從 2013 年約 3400 件，到今年 1 至 7 月量縮到 1023 件，農舍大宗宜蘭縣從 2013 年核發近 700 件，到 2016 年數量腰斬，實價登錄也發現宜蘭 5000 萬元「豪華農舍」交易趨零。



農舍大縣宜蘭，發放農舍使用執照量持續下跌。資料照片

觀察農舍議題在 2015 修法後，內政部統計資料顯示，全台使照核發數量弱化，自 2013、2014 年的核發平均數量，皆由 3000 件起跳，今年截至 7 月僅剩 1023 件，就連農舍交易火熱的宜蘭縣，農舍使照核發量也從 2013 年的 675 件，一路下修到 2016 年的 318 件，今年截至 7 月更只剩 108 件。

法規趨嚴買氣低

台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰表示，眼下農地農用條件嚴格，既要具備農民資格，又要持有滿 2 年才能興建農舍，且農舍建造空間與位置也有所限制，未來是否連農舍也限制農用身分疑慮仍存，都令交易物件與買賣方趨少，加上整體不動產市場不景氣，連帶影響購置信心。

反觀價格上的變化，卻出現令人意外的走高趨勢。以宜蘭縣為例，2017 年截至 7 月，農舍平均總價來到 1700 萬元，相較 2013 年平均的 1288 萬元漲約 32%；而

全台農舍交易總價，2017 年平均落在 1270 萬元，同比 2013 年增加 14.4%。陳炳辰分析，觀察實價揭露案件，2017 年宜蘭縣超過總價 3000 萬元的交易量並未提升，僅占 6.1%，且過去上看 5000 多萬元的農舍交易，今年已不復見。所以，是因為整體量能同步減弱，造成冬山鄉、五結鄉等地中高價成交個案拉抬均價。



今年 6 月宜蘭縣政府拆除違規農舍，至今沒有重大違規。資料照片

宜蘭無重大違規

就市場面觀察，住商不動產宜蘭羅東加盟店店東莊智清說，自 2013 年到現在，成交量確實約跌 5 成，不過自今年下半年起，隨著市場交易回溫，農舍交易量有上揚趨勢。

宜蘭縣政府農業處處長陳德星說，2015 年修法後，興建農舍的門檻變高，讓農舍的興建量大為下降，且修法規定清楚，少有灰色地帶能夠遊走。而現在民眾最關心的拆除違規農舍，也是針對有重大違規事項者，一般違規縣府會先進行輔導改正，從上次拆除後，縣府並無重大違規項目要進行。

近5年全台、宜蘭農舍交易價量表現

年度		2013	2014	2015	2016	2017 (1至7月)
全台	使用執照數量	3404	3020	2812	2282	1023
	平均總價(萬元)	1110	1200	1150	1300	1270
宜蘭	使用執照數量	675	670	535	318	108
	平均總價(萬元)	1288	1500	1630	1710	1700

資料來源：內政部、實價登錄、台灣房屋智庫