

花蓮縣

撰寫人：林睿彬

本期地價總指數較上期上漲 2.28%。住宅區、商業區及工業區分別上漲 2.10%、3.40%及 1.06%。本縣地價隨蘇花公路改善工程計畫、境內台九線全線道路拓寬為 30 公尺工程計畫及縣道 193 線新城鄉起點至吉安鄉花蓮大橋路段道路拓寬為 30 公尺工程計畫等重要交通建設陸續推動，加上觀光產業帶動周遭不動產利用效能提升等影響，中區以北各鄉鎮市之住宅區、商業區，地價普遍明顯上漲，南區則以玉里鎮及富里鄉地價有明顯漲幅；工業區普遍交易案例較少，除吉安鄉及玉里鎮因交通建設利多及附近住宅區地價上漲等因素聯合帶動上漲外，其餘鄉鎮市之工業區多數為持平或小幅上漲。茲將本期地價變動較大地區分析說明如下：

（一）富里鄉

本期地價指數較上期上漲 2.88%。本鄉買賣案例以中古屋為主，住宅區因生活機能佳，鄰近花東公路，景色優美、交通暢便且地價較一般鄉鎮低，故有利於民眾換屋、置產及投資規劃。本期住宅區平均單價較上期僅上漲 142 元/m²，但因基期地價較低，故地價上漲幅度較為明顯；商業區本期無買賣案例，本地人居多商業活動不熱絡，經營型態以農業相關產業為主，地價持平。整體而言，地價呈現上漲。

（二）新城鄉

本期地價指數較上期上漲 2.51%。本鄉因觀光業發達帶動民宿業需求，交通區位較佳之住宅區土地，陸續成為最受歡迎之投資標的，各式業者競相爭取進駐；又本府近期於住宅區內推出擁有所有權之青年住宅，當地居民反應熱烈，帶動鄰近地區之住宅區、商業區土地，地價持續穩定上漲。工業區近期無成交案例，從來使用之型態並無改變，故地價持平。整體而言，本鄉地價呈

現穩定上漲情形。

（三）玉里鎮

本期地價指數較上期上漲 2.49%；住宅區方面，建商持續推案且銷售狀況良好，帶動地價上漲。商業區以傳統自營之住、商店舖為主，多惜售，故少數交易案例因競價者眾，致地價穩定上漲。工業區因交通便利度提升可期之誘因，吸引外地需求者進駐，又因本鄉工業區前期平均地價較低，故地價指數上漲幅度較為明顯。整體而言，本鎮都市土地地價均呈現上漲情形。

（四）光復鄉

本期地價指數較上期上漲 2.41%。本鄉境內光復高職與光復國中週邊住宅區，生活機能完善，居住環境清幽，近台九線，交通便利，吸引許多當地自住換屋需求者，帶動地價上漲。本期中正路、中山路商圈附近之商業區，營業型態以自營自住為主，因鄰鄰近光復糖廠、太巴塢溼地等景點，商機客源穩定，地價上漲。工業區罕有成交案例，地價持平。

（五）花蓮市

本期地價指數較上期上漲 2.39%。本市商業區因縣政府積極推動基礎建設，如自由街香榭大道及東大門夜市等案，帶動舊商圈之房地產交易價、量皆有成長；其次火車站前商圈因旅遊人潮商機佳，致成交價上漲。而住宅區因自住客增多，市場普遍看好未來發展，地價有上揚趨勢。工業區因縣政府規劃籌設花蓮港為自由經濟貿易區，使得區內業者開始進行多元化經營及更新再造，本期雖僅零星交易，但成交價格持續上漲。

（六）吉安鄉

本期整體地價較上期上漲 2.18%。本期都市土地成交價格呈現上揚走勢。住宅區由於居住人口增加，自住需求穩定及新建案銷售狀況良好，成交價格小幅上漲。商業區中華路、中山路商業

經營型態較固定，但因人口增加，商圈消費明顯活絡，帶動地價持續上漲。工業區因臨近台 9 線交通便利，使用樣態多元，交易價格上漲。整體而言，本鄉地價呈現穩定上漲情形。

（七）壽豐鄉

本期地價指數較上期上漲 2.11%。本鄉屬農業鄉，偏重發展農業及觀光產業；住宅區大多以自住型態為主，故供給相對有限；又因本地有知名鯉魚潭風景區、雲山水及東華大學等名勝因素，吸引許多外地人來此置產，在需大於供之情形下，交易價格穩定上漲。商業區因縣政府積極推展觀光產業，各種活動推廣宣傳熱絡，吸引一般投資人及廠商來此投資置產之意願提高，交易價格較上期小幅上漲。整體而言，本期地價呈現上漲情形。

（八）鳳林鎮

本期地價指數較上期上漲 2.02%。住宅區因北端「北林-南平路段」之台 9 線路基拓寬工程已完工通車，假日往返花蓮車輛，可望免除塞車夢魘；南端之台 9 線「鳳榮路段」完工在即，帶動區內自住換屋、購屋自用等需求，本期地價上漲。商業區買賣標的集中在鳳林火車站前附近，此區店面以營收及租金收益穩定為主，故區內地價呈現小幅上漲情形。工業區無交易、土地多長期閒置，本期地價持平。