

花蓮縣

撰寫人：林國鈺

本期地價總指數較上期下跌 0.24%。住宅區、商業區及工業區分別下跌 0.24%、0.16%及 0.61%。主要成交地區仍為北區大花蓮都會圈，整體地價呈價穩量縮態勢，但南區之瑞穗、玉里、富里等鄉鎮，受台九線道路拓寬工程逐段施作帶動，整體交易量雖明顯減少，但地價仍小幅上漲。住宅區因整體交易量持續減少，新建案及高總價之房地成交量亦相對減少，市場主要以中低價位中古屋買賣居多，交易價格較上期下跌。商業區受觀光客銳減效應衝擊，不少飯店和民宿求售，一般房地買賣量明顯減少，交易價格亦微幅下跌。工業區因市場需求有限且缺乏開發誘因，本期僅成交 3 件，交易價格呈小幅下跌。茲將本期地價變動較明顯及主要鄉鎮地區，概要分析如下：

（一）富里鄉

本期地價指數較上期上漲 0.87%，住宅區無新建案推出，成交案件類型主要以素地和中古屋為主，交易量較上期增加 2 件，增幅達 33%，買方以當地居民為主，用途多係提供自住，地價小幅上漲。商業區屬住商混合使用型態，商業活動不盛且多屬屋齡老舊建築物，較缺乏外來投資誘因，發展緩慢，本期僅一交易案例，地價微幅上漲，整體而言，地價呈現小幅上漲。

（二）玉里鎮

本期地價指數較上期上漲 0.68%。本縣南區持續受省道台 9 線道路拓寬工程改善對外交通之影響，住宅區以自住型且周邊生活機能良好之中古屋買賣居多，地價呈現小幅上漲。商業區主要交易位於車站前光復路至中山路、中正路、中華路及市場一帶，多為自住兼營業使用，因地主普遍惜售，交易案例稀少，地價微幅上漲。工業區無交易案例，各等級中價位區段係以住宅區買賣

實例區段價推估而得，較上期各增加約 30~48 元/m²，因基期單價較低（僅 2~3000 元/m²），致指數漲幅達到 2.12%，較顯突出。整體而言，地價呈小幅上漲。

（三）瑞穗鄉

本期地價總指數較上期上漲 0.48%。受省道台 9 線道路拓寬及鶴岡大橋新建建設，改善對外交通之影響，住宅區、商業區買賣交易案例多位於市區生活機能較充足區域，地價較上期呈現上漲態勢。工業區分佈於都市區內南、北兩處，多維持農作或閒置，本期無交易案例，但受毗鄰住宅區及農業區地價均見上漲情形所影響，推估地價呈現小漲。整體而言，地價呈微幅上漲趨勢。

（四）花蓮市

本期地價指數較上期下跌 0.44%。住宅區案件量較上期減少 1.5 成，買賣多集中於火車站附近及舊商圈中低價位之中古屋，議價空間大，吸引自住買家進場，又本期新成屋交易量較上期略增，故整體地價僅呈現微幅下跌。商業區因市區主要街道觀光客銳減，買賣案件量明顯減少 2 成，但受政府積極推動香港和東南亞等包機直航影響，帶動觀光市場尚存一線商機，地價僅略微下跌。工業區因受交通因素局限，目前較難吸引產業投資進駐，成交案件僅有 1 例，地價較上期略見下跌。整體而言，地價呈微幅下跌。

（五）鳳林鎮

本期地價指數較上期下跌 0.39%。住宅區交易量較上期增加一倍，但總交易量僅 22 件，多為素地和中古屋交易，因省道台 9 線道路拓寬議題已發酵完畢，地價呈微幅下跌。商業區，本期無成交案例，區內商業條件無明顯變動，需求難有新增，地價小幅下跌。工業區因北上交通條件已明顯改善，本期工業區內已有投資興建完工之新式廠房及成交實例，地價上漲幅度較為明顯，達 4.98%。整體而言，本期地價呈微幅下跌。

（六）壽豐鄉

本期地價指數較上期上漲 0.07%。住宅區交易情況較不熱絡，僅 14 例，其中多以自住及中古屋買賣居多，在基本需求支撐下，交易價格呈持平狀態。商業區因近期有鯉魚潭興建纜車計畫議題，提昇民間投資意願，交易價格與上期相較，呈小幅上漲。整體而言，本期地價呈現持平。

（七）新城鄉

本期地價指數較上期下跌 0.05%。住宅區交易總量雖大減近 4 成，但交易多集中於北埔及嘉里村，因交通便利、臨近花蓮市且近半數為新成屋，抗跌性較佳，故地價呈現持平。工業區近期無成交案例，工廠設置型態並無明顯改變，多從原來使用，仍以較大規模水泥工業為主，推估地價呈現小幅下跌情形。整體而言，本期地價大致維持平穩。

（八）吉安鄉

本期地價指數和上期相較為持平。住宅區因本期交易量大幅增加 1.6 倍，交易類型以中古透天厝為主，新成屋成交比例極少，顯示自住型市場需求興起，投資型需求縮減，故地價呈現持平現象。商業區因鄰近台九線及主要道路，商圈營業型態多元，交易量雖不多，但有近 1/3 成交案件屬新成屋，故地價仍見上漲。工業區受整體投資氛圍不佳影響，僅有 1 件成交案例，推估本期地價呈小幅下跌。整體而言，本期價格呈現持平態勢。