

花蓮縣

撰寫人：林國鈺

本期地價總指數較上期上漲 0.96%。住宅區上漲 1.4%、商業區及工業區分別下跌 0.37%及 1.15%。由於值逢觀光市場低潮期，房地合一稅影響發酵，本縣房地產整體交易量緊縮，房市投資熱潮退燒。住宅區北區大花蓮都會圈，自住市場基本需求穩固，除吉安鄉及豐濱鄉外，大致皆呈小幅上漲或持平情形；中南區各鄉鎮之住宅區，受市場基本需求支撐，交通條件持續改善，生活機能日趨完善等因素影響，地價呈微幅上漲態勢。商業區受陸客減少直接衝擊，若干飯店因經營困難轉而求售情形，致使花蓮市、吉安鄉等主要商業區地價較上期略微下跌。工業區因市場需求未見提昇，加上運輸條件受限等不利生產因素影響，缺乏投資誘因，交易價格下跌。茲將本期地價變動較顯著之鄉鎮地區，概要分析如下：

(一)花蓮市

本期地價指數較上期上漲 1.59%。住宅區因自住客市場活絡，致成交量增加，買賣案件多集中於火車站附近、舊商圈、美崙等地區之中古屋，交易價格較上期上漲。商業區因觀光客人數減少，導致本市旅館及民宿拋售物件增多，商業區房地交易案件減少，價格微跌。工業區由於對外交通不便、腹地狹小等因素不利生產，

致使交易價格下跌。整體而言，本期地價呈上漲態勢。

(二)玉里鎮

本期地價指數較上期上漲 0.67%。住宅區因八期市地重劃區周邊交通及生活機能完善，加上近鄰地區小型新建案陸續交屋，帶動鄰近住宅房地交易價格呈現上漲態勢；商業區交易案例件數稀少，由於近期市區內市場商圈旁之八期市地重劃區開發完成，帶動商業集聚效應，提高鄰近地區素地競價需求，帶動本區地價上漲；工業區無交易案例，區內廠房依舊閒置，價格變動不大。整體而言，地價較上期上漲。

(三)新城鄉

本期地價指數較上期上漲 0.61%。住宅區、商業區地價大抵呈穩定漲勢，由於近來北埔、嘉里地區土地新建案市場活絡，尤以北埔火車站附近為最，中古屋亦有不錯之成交行情。工業區工業型態除石材工業外，仍未見較大規模之開發使用，且幾無交易，地價無明顯波動。整體而言，本期地價大致維持穩定上漲態勢。

(四)吉安鄉

本期地價指數較上期下跌 0.49%。住宅區交易案例集中於慶豐、福興、稻香等地段附近，因生活機能便利，市場接受度高，致交易量略增，惟交易類型以自住中古透天厝為主，大多為中低

價位，故平均地價呈現下跌。商業區主要交易位於黃昏市場附近，受不動產整體市場環境影響，交易量少，價格微幅下跌。工業區因無成交案件，受周邊毗鄰農地及住宅區價格影響，本期價格小幅下跌。本鄉本期整體地價呈現微幅下跌態勢。

(五)壽豐鄉

本期地價指數較上期上漲 0.36%。住宅區交易情況較上期稍微熱絡，其中多以自住及中古屋買賣實例居多，交易價格與上期相較呈微幅上漲態勢。商業區因有鯉魚潭假日活動帶動人潮，提昇民間投資意願，交易價格較上期微幅上漲。整體而言，本期地價呈現微幅上漲。

(六)鳳林鎮

本期地價指數較上期上漲 0.33%。住宅區交易案件以中古屋居多，型態以自住兼營商業為主，受毗鄰商業區活動影響，地價持平。商業區內活動屬傳統產業經營型態，以在地化的商業發展為主，受鎮內商業活動頻仍(菸樓迷路，百鬼夜行、蝸牛遊市集)影響，本期地價呈現微幅上漲。工業區腹地及規模不大，投資誘因漸緩，近期無成交案例，地價持平。

(七)瑞穗鄉

本期地價指數較上期上漲 0.29%；住宅區方面，因新成屋生活機能及區位良好，交易價格較高，致地價較上期微幅上漲。商業區買賣交易案例皆位於瑞穗市區主要商圈內，相較於上期價格微幅上漲。工業區由於區位零星分散，缺乏投資誘因，多為閒置或作農業使用，無交易案例，估計受毗鄰住宅區價格影響，地價微幅上漲。整體而言，地價呈微幅上漲趨勢。