

# 花蓮縣

撰寫人：林國鈺

本期地價總指數較上期下跌 0.55%。住宅區、商業區及工業區地價分別下跌 0.53%、0.45%及 1.23%。由於買方對於本縣不動產市場觀望氣息濃厚，住宅區除南區(玉里鎮、瑞穗鄉、富里鄉)自住市場需求穩固外，北區(花蓮市、吉安鄉、新城鄉、壽豐鄉、秀林鄉)、中區(鳳林鎮、光復鄉、豐濱鄉)交易動能弱，地價大致呈下跌情形。商業區受近期遊客減少衝擊所致，整體商業活動不若以往熱絡，致使商業區地價指數下跌。工業區本期仍未見顯著較具規模之開發利用或規劃案，市場需求疲軟，致交易零星，除鳳林鎮因前期均價較低致本期地價上漲外，其餘各鄉鎮地價幾乎均較上期下跌。茲將本期地價變動較顯著之鄉鎮地區，簡要分析如下：

## (一)瑞穗鄉

本期地價指數較上期上漲 0.93%。住宅區新成屋成交實例多位於生活機能及區位良好之區域，價格偏高，致交易價格較上期上漲；商業區案例主要集中於瑞穗車站前商業行為活絡之地區，配合鄰近大型度假酒店即將完工營運，致地價較上期呈上漲態勢；工業區腹地由於區位零星分散，現多為閒置或作農業使用，缺乏吸引業者投資意願之因素，致地價下跌。整體而言，本期地

價上漲。

## (二) 富里鄉

本期地價指數較上期上漲 0.34%。住宅區受自住市場基本需求支撐，地價反應市場需求情形，呈現上漲。商業區成交實例其用途多為住商混合使用，主要案例位於商業區核心，交通便利且生活機能良好，因同類型不動產供給面有限，致地價上漲。整體而言，本期地價上漲。

## (三) 玉里鎮

本期地價指數較上期上漲 0.21%。住宅區新推建案及中古屋交易減少，惟因交易實例多位於交通便利及生活機能良好之區位，市場需求不減，交易價格呈現上漲；商業區案例多集中於人潮聚集、商業活動較熱絡之圓環商圈周圍，因供給固定而需求仍殷，故地價上漲；工業區由於腹地狹小，近期亦無吸引業者投資意願之誘因，故地價持平。整體而言，地價呈上漲態勢。

## (四) 鳳林鎮

本期地價指數較上期下跌 0.88%。住宅區交易案件仍以中古屋居多，用途以住商混合為主，惟受毗鄰商業區觀光產業發展受阻所影響，投資性需求減少，地價下跌。商業區仍以鳳林車站、公用停車場前兩側在地化發展(鳳林夜市等)為主，由於本鎮為傳

統客家鄉鎮，居民消費習慣多尚保守，而近期又受遊客量銳減影響，消費市場缺乏足夠人潮支撐，連帶影響本地商業區不動產需求，交易意向趨向保守，致地價下跌。工業區近期有成交案例，部份廠房及倉庫已興建完成，地價較上期上漲。

#### (五) 花蓮市

本期地價指數較上期下跌 0.71%。住宅區因受不動產市場買氣趨於保守影響，致成交量減少，買賣案例多集中於火車站周圍、美崙及碧雲莊中低價位之中古屋，致均價較上期下跌。商業區因觀光客銳減，商業活動熱度降低，影響投資人投資意願，致交易量減少，價格較上期下跌。工業區由於聯外交通不便、傳統石材加工業復受 0206 震災折損嚴重，一時尚難吸引其他廠商投資設廠需求，致地價反應市價下跌。整體而言，本期價格呈下跌態勢。

#### (六) 吉安鄉

本期地價指數較上期下跌 0.44%。住宅區交易實例主要位於慶豐、福興、太昌附近，以自住中古透天厝為主，受不動產市場觀望氣息濃厚影響，致交易量及地價均下跌。商業區成交實例主要分布於黃昏市場附近，交易量不多，且無新興行業及其他連鎖事業進駐，市場需求轉趨保守，致地價下跌。工業區本期無成交案例，受周邊毗鄰地價及住宅區價格影響，地價下跌。整體而言，

本期價格呈下跌態勢。

(七) 壽豐鄉

本期地價指數較上期下跌 0.26%。住宅區交易熱絡度較上期冷清，以自住及中古屋買賣實例居多，交易價格與上期相較呈下跌狀態。商業區雖有興建鯉魚潭纜車規劃議題之利多，惟尚未見具體開發期程，交易量非常稀少，因市場保守觀望氣息較濃，價格與上期相較呈下跌態勢。整體而言，本期地價下跌。