

花蓮縣

撰寫人：林國鈺

本期地價總指數較上期下跌 0.08%。住宅區上漲 0.18%、商業區及工業區地價分別下跌 0.47%及 1.61%。住宅區由於市場購屋需求增溫，交易價量尚有支撐，多數鄉鎮實例成交區位佳，致地價略見上漲。本縣商業區用地實例集中於花蓮市及吉安鄉，受 0206 大地震影響，商業活動及市場交易動能欠佳，在買方仍傾向觀望之保守氣氛下，致地價呈現下跌。工業區因企業投資設廠意願持續低瀾，整體交易量稀少，全縣各鄉鎮地價幾乎均較上期呈現下跌。茲將本期地價變動較顯著之鄉鎮地區，簡要分析如下：

（一）玉里鎮

本期地價指數較上期上漲 0.78%。住宅區建案持續興建銷售中，中古屋因鄰近市區周邊或主要道路，交通便利及生活機能完善，促使交易價格呈現上漲；商業區房地自有率高，市場交易案件稀少，惟因競價者眾，帶動買氣，地價較上期上漲；工業區無交易案例，因受鄰近住宅區基準案例地價上漲影響，推估地價呈現上漲。整體而言，地價呈上漲態勢。

（二）瑞穗鄉

本期地價指數較上期上漲 0.55%。住宅區多區位條件佳之買賣實例，生活機能良好，成交價格偏高，致地價較上期上漲。商

業區無交易案例，惟區內近鄰車站及主要幹道，交通機能完善致人潮聚集，推估地價呈現上漲；工業區無交易案例，惟鄰近市區及主要道路，聯外交通方便，估計價格呈現上漲現象。整體而言，地價較上期呈現上漲。

（三）鳳林鎮

本期地價指數較上期上漲 0.50%。住宅區交易案件仍以中古屋居多，型態以住商混合為主，轄區內林榮新光車站啟用後，大眾運輸交通便利性提升，地價上漲。商業區亦因林榮新光車站啟用，及百鬼夜行、日本夏日節等知名活動帶動商業發展，致地價上漲。工業區近期無成交案例，受限工業區規模及腹地狹小，發展潛能有限，致地價下跌。

（四）富里鄉

本期地價指數較上期上漲 0.38%。住宅區雖無新建案推出，然交易案例多臨路及鄰近商業區與火車站，故地價上漲。商業區多為住商混合使用之型態，本鄉雖商業活動冷清，惟本期交易案例，鄰近農會與郵局，故地價呈現上漲態勢。整體而言，本期地價較上期上漲。

（五）光復鄉

本期地價指數較上期上漲 0.35%。住宅區成交案件主要分布

於中華路、中正路一段及光復圖書館附近，生活機能佳且交通便利，交易價格較上期上漲。商業區內活動多屬傳統產業經營型態，假日期間以花蓮觀光糖廠為主要據點吸引觀光人潮，成交案件集中於光復火車站及光復第一市場等精華區周邊，致地價上漲。工業區本期仍無成交案例，亦無新設廠房，前景看法保守，地價下跌。

（六）花蓮市

本期地價指數較上期下跌 0.03%。住宅區因自住需求增加，買賣案例多為位於火車站附近及舊商圈、美崙之中古屋，交易價格較上期上漲。商業區因觀光客明顯減少，消費不振，致店面空置率高，地價下跌。工業區部分，雖蘇花替已部分通車，但因腹地狹小不利生產，並未帶動買氣，致價格下跌。整體而言，本期價格呈微跌態勢。

（七）吉安鄉

本期地價指數較上期下跌 0.67%。住宅區交易類型以自住中古屋為主，交易量亦較上期減少，致地價下跌。商業區成交實例主要位於黃昏市場附近，然市場觀望氣息濃厚，交易量少，致地價下跌。工業區無成交案件，但受周邊毗鄰地價及住宅區價格影響，地價下跌。整體而言，本期地價呈現下跌態勢。