

花蓮縣

撰寫人：林國鈺

本期地價總指數較上期上漲 0.44%。住宅區及商業區分別上漲 0.42%及 0.71%，工業區下跌 0.20%。住宅區方面，除中區(鳳林、光復、豐濱)及北區(壽豐、秀林)部分鄉鎮價格向下修正，綜觀來說，由於台九線重要聯外道路陸續拓寬改善，交通便捷性提升，自住市場需求穩固，新建案開發地區地價略微上漲，中古屋之地價則相對抗跌。商業區因近郊地區增闢觀光新景點陸續開幕營運，帶動商店街觀光效益，促進商家進駐意願，地價呈現上漲。工業區雖有蘇花改明年將全線通車之利多，惟仍未見較具規模之開發利用或規劃案，市場需求有限，交易量稀少，地價下跌。茲將本期地價變動較顯著之鄉鎮地區，簡要分析如下：

(一)花蓮市

本期地價指數較上期上漲 0.68%。因傳統的年前購屋觀念，住宅區自住及投資需求增加，導致房價穩定成長，買賣實例多集中於美崙、舊市區、前後火車站附近，地價較上期上漲。商業區因政府注入資金補助旅遊業、新觀光景點之開幕營運，及蘇花公路改善工程已部分通車等因素帶來人潮，致區內觀光逐漸恢復生機，價格上漲。工業區仍未有較大規模工廠進駐，工業型態並未改變，價格尚稱穩定。整體而言，本期價格呈穩定上漲。

(二)瑞穗鄉

本期地價指數較上期上漲 0.26%。住宅區因生活機能良好，且中興路與國光南路一帶陸續推出新建案，成交量增加，帶動地價上漲；主要商業區近鄰瑞穗車站，由於知名連鎖酒店開始營運及溫泉區土地陸續開發，帶動觀光人潮，商業活動熱絡，地價略微上漲；工業區本期無交易案例，經以近鄰地區住宅區案例推估，

地價呈現上漲。整體而言，本期地價略微上漲。

（三）玉里鎮

本期地價指數較上期上漲 0.23%。住宅區受新成屋交易影響，主要分布於城東四街、城南九街，新屋去化率高，銷售總價亦高，交易價格呈現上漲；商業區雖周邊商店鄰立，惟多屬傳統商業經營型態，短期發展有限，本期無成交案例，查估地價呈現下跌；工業區無交易案例，因使用現況多為閒置或零星農作使用，查估地價呈現下跌。整體而言，本期地價略微上漲。

（四）吉安鄉

本期地價指數較上期上漲 0.14%。住宅區買賣以中古透天厝為主，新成屋及公寓為次，交易多集中於慶豐、太昌、宜昌一帶，該區週邊公共設施完善，交通便利，地價大致持平。商業區因鄰近地區之新闢遊樂設施開幕及毗鄰知名休閒景點帶動，商業活動趨於熱絡，地價略微上漲。工業區本期無交易案例，經參酌境內丁建案例及花蓮市工業區交易案例，推估後地價呈現上漲。

（五）新城鄉

本期地價指數較上期上漲 0.10%。住宅區、商業區因蘇花改即將通車及青年住宅續建推動下，自用需求穩定，加上北埔火車站站前商業區新建案大部分已完工且持續穩定銷售中，鄰近地區人口逐漸集中至站前周邊地區，商業活動較以往更加繁榮，進而帶動地價上漲。工業區工業型態除水泥業外，因商業需求有限，本期無交易案例，查估地價下跌。整體而言，本期地價尚屬持平、穩定。

（六）鳳林鎮

本期地價指數較上期下跌 0.35%。住宅區交易案件以自住型態之中古屋居多，近期無影響地價重大因素發生，僅有零星交

易案例，地價略呈下跌。商業區多分布於傳統老舊商圈，規模不大，與鎮內住宅區混合，多為自營或出租使用，房地交易案件稀少，查估地價略微下跌。工業區近期無成交案例，經參考鄰近住宅區案例查估後，地價略微下跌。

（七）秀林鄉

本期地價指數較上期下跌 2.88%。本鄉為山地鄉，居住人口少，自住需求性低，境內近期亦無新建案，交易多以中古屋為主，地價較上期下跌。商業區僅有 1 件交易案例，因商業活動不盛，需求有限，地價略微下跌。工業區雖有蘇花改部份通車利多，然市場需求有限，投資氣氛保守，本期無交易案例，查估之工業區價格下跌。整體而言，本期地價下跌。