

花蓮縣

撰寫人：林國鈺

本期地價總指數較上期上漲 0.35%。住宅區及商業區分別較上期上漲 0.42%、0.23%，工業區則持平。隨著蘇花改通車，市場信心明顯回穩，觀光熱潮帶動整體房地市場後勢看漲，加之本縣宜居之優勢，以及自住居多的市場型態，致住宅區地價上揚。商業區方面，受益於蘇花改之觀光人潮，帶動鄰近鄉鎮生活圈之商業區發展(如：花蓮市、新城鄉、秀林鄉)，促進商家進駐意願，地價呈現上漲。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 0.44%。住宅區實例 32 件，以自住型中古屋為主，由於區位條件佳及生活機能完備，致地價上漲 0.68%；商業區本期僅有零星交易計 4 件，無其他利多因素刺激下，地價下跌 0.26%；工業區受周邊毗鄰地價及住宅區價格帶動，地價上漲 0.32%。整體而言，本期地價上漲。

(二)花蓮市

本期地價指數較上期上漲 0.39%，各分區指數中，住宅區(517 件)上漲 0.48%、商業區(214 件)上漲 0.29%、工業區下跌 0.06%。蘇花公路改善計畫已完工通車，買家自住或投資意願增加致交易

氣氛熱絡，住宅區以位於市區周圍及美崙地區之華廈，以及區位因素佳之中古透天厝頗受青睞，交易價量皆穩定成長。商業區案例則集中於火車站前及舊市區，因蘇花改的通車帶動觀光人潮，致價格上漲。工業區因工業型態並無改變，幾無交易案件，價格持平。整體而言，本期價格仍維持上漲態勢。

(三)吉安鄉

本期地價指數較上期上漲 0.37%，各分區指數中，住宅區(257 件)上漲 0.39%、商業區(34 件)上漲 0.21%、工業區上漲 0.44%。住宅區交易主要分布於慶豐、太昌、南埔段及化仁國中附近之仁里村與東昌村，生活圈成型已久且週邊生活機能完善，中古屋市場交易較其他區域穩定，地價上漲。商業區以中華路二段及中正路一段等主要道路之商業活動較為密集，且多為住商並行模式，地價呈現上漲。工業區實例多集中於吉興路二段，鄰近台九線，聯外道路便利，區位條件良好，致地價上漲。整體而言，本期地價呈上漲態勢。

(四)壽豐鄉

本期地價指數較上期上漲 0.26%。本期各分區指數中，住宅區(18 件)上漲 0.38%、商業區下跌 0.90%。本鄉因風景秀麗且觀光景點較多，係移居人口首選之區域，交易量相較上期持平，交

易價格則微幅上漲。商業區近年因商圈沒落，致商業區幾無成交量，地價較上期下跌。整體而言，本期地價上漲。

(五)瑞穗鄉

本期地價指數較上期上漲 0.16%。住宅區實例 19 件，以中古屋為主，交易區位主要位於市區中心，服務性設施完善，致地價上漲 0.14%；商業區因位於主要道路上且鄰近車站，人潮聚集，帶動地價上漲 0.26%；工業區交通區位佳，及受毗鄰住宅區交易價格影響，地價上漲 0.41%。整體而言，本期地價上漲。

(六)新城鄉

本期地價指數較上期上漲 0.14%。各分區指數中，住宅區(92 件)上漲 0.10%、商業區(14 件)上漲 0.09%、工業區上漲 0.62%。住宅區、商業區在蘇花改已通車下增加交通便利性，連假湧入大量遊客，增加花蓮之曝光度，火車站站前商業活動較以往活躍，周邊區域逐漸形成市集，致地價上漲。工業區因交通便利性增加，加上相關配套之道路擴寬工程，地價上漲。整體而言，本期地價上漲。

(七)鳳林鎮

本期地價指數較上期上漲 0.12%。各分區指數中，住宅區上漲 0.20%、商業區下跌 0.24%、工業區下跌 0.15%。住宅區交易

案件計 17 件，以自住型態之中古透天厝居多，因成交案件集中於周邊生活機能較佳之區域，故地價上漲。商業區為傳統住商混合商圈，因規模不大並受限於商業活動仍以在地居民為主，本期買賣交易量稀少、成交市價上漲潛力不足，故地價下跌。工業區主要為小規模傳統工廠，腹地受限且市場需求量低，故地價下跌。