

# 花蓮縣

撰寫人：林國鈺

本期地價總指數較上期上漲 0.13%。住宅區、商業區及工業區分別上漲 0.12%、0.18%、0.10%。本縣各鄉鎮市中，除光復鄉、豐濱鄉因不動產市場買氣動能不佳，地價下跌外，餘則呈現上漲態勢。整體而言，本縣受境內觀光產業蓬勃帶動及蘇花改工程通車順利影響，在結合原有優質觀光資源與蘇花改帶動地方生活機能提升下，本縣自住剛性需求仍存在，並陸續有新建案推出成交，房地產市場穩定走升中，促使交易投資持續穩健發展，致全縣地價上揚。茲將本期地價變動較顯著之鄉鎮地區，簡要分析如下：

## (一)鳳林鎮

本期地價指數較上期上漲 0.24%。住宅區交易案件以自住型態中古屋、透天厝居多，成交案件多集中於生活機能較佳之區位，致地價上漲。商業區為傳統住商混合商圈，本期受地主惜售心態影響，現況多為自營或出租使用中，在供弱需強之情況下，地價上漲。工業區本期成交案例較上期增加 4 例，廠商亦將陸續進駐，於價格預期心理帶動下，地價上漲。各分區指數中，住宅區上漲 0.19%、商業區上漲 0.35%、工業區上漲 1.66%，整體而言，本期地價呈現上漲態勢。

## (二)秀林鄉

本期地價指數較上期上漲 0.19%。住宅區除受惠蘇花改通車致交通便利外，更因新開發之觀光景點，增加就業機會，趨緩人口外流，帶動地價上漲。商、工業區本期無交易案例，經參酌花蓮市及新城鄉交易案例，推估後地價呈現上漲。各分區指數中，住宅區上漲 0.14%、商業區上漲 0.13%、工業區上漲 0.24%，整體而言，本期地價上漲。

## (三)花蓮市

本期地價指數較上期上漲 0.16%。蘇花公路改善工程完工通車後及受疫情趨緩影響，致國旅人潮大量湧入本市，進而帶動不動產交易熱度上揚。住宅區因鬧區及美崙地區大樓華廈推案多，價格較高，致相較便宜之中古屋自住需求升高。商業區由於國旅人潮增多，帶動熱門景點周圍商業用地房地價格持續上漲。工業區交易案例稀少，惟價格尚稱穩定。各分區指數中，住宅區上漲 0.15%、商業區上漲 0.21%、工業區上漲 0.06%，整體而言，本期地價上漲。

## (四)玉里鎮

本期地價指數較上期上漲 0.14%。住宅區因推出之新建案居住條件佳，銷售狀況良好，其成交價格影響區域行情，致地價上

漲；商業區交易案件稀少，經營模式多為自營商，商業活動以在地居民為主，地價持平；工業區無交易案例，土地多屬閒置狀態，地價持平。各分區指數中，住宅區上漲 0.18%，商業區上漲 0.03%，工業區上漲 0.02%，整體而言，本期地價上漲。

#### (五)壽豐鄉

本期地價指數較上期上漲 0.11%。住宅區交易多集中於志學新邨附近，地價較上期上漲。商業區近期雖受疫情趨緩影響觀光人潮大量湧入，惟對商業區房地產交易沒有帶來投資效益，故幾無成交量，地價較上期下跌。各分區指數中，住宅區上漲 0.20%、商業區下跌 0.75%，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 0.08%。住宅區交易多位於嘉里村大型量販店以北至北埔火車站區間，因生活機能完善，加之小型新建案陸續推出之下，地價上漲。商業區交易大多集中於站前，因出租率高，收益價格穩定，頗受投資人青睞，地價上漲。工業區雖腹地較小且用地多為水泥產業長期持有，流動性相對較低，惟因聯外交通便利，且多毗鄰住宅區，生活機能尚屬完備，地價上漲。各分區指數中，住宅區上漲 0.04%、商業區上漲 0.16%、工業區上漲 0.41%，整體而言，本期地價上漲。

#### (七)吉安鄉

本期地價指數較上期上漲 0.07%。住宅區交易案例多位於慶豐段及仁和段，新成屋及中古屋市場價量皆表現穩定，地價上漲。商業區交易區位以宜昌村及仁里村為主，住宅大樓交易熱絡，帶動地價上漲。工業區案例分區係乙種工業區，為工業住宅型態，受周邊毗鄰地價及住宅區價格影響，地價上漲。各分區指數中，住宅區上漲 0.05%、商業區上漲 0.14%、工業區上漲 0.78%，整體而言，本期地價上漲。

#### (八)光復鄉

本期地價指數較上期下跌 0.19%。住宅區交易案件大多為市郊之閒置空地或位於巷弄內之中古屋，區域因素不佳致地價下跌。商業區因近年商業活動以仰賴花蓮觀光糖廠帶動觀光人潮為主，成交案例稀少，地價下跌。工業區主要分布於花蓮觀光糖廠周邊，無成交案例且現況多屬閒置狀態，地價下跌。各分區指數中，住宅區下跌 0.14%、商業區下跌 0.28%、工業區下跌 0.39%，整體而言，本期地價呈現下跌態勢。