花蓮縣

撰寫人：林國鈺

本期地價總指數較上期上漲0.29%。住宅區、商業區分別上漲0.33%、0.24%，工業區下跌0.02%。本縣各鄉鎮市中，除豐濱鄉因不動產市場流動性不佳，地價下跌外，餘則呈現上揚態勢。蘇花改全線通車，致使本縣觀光產生磁吸效應，人潮湧入帶動房市成長，並因近期抑制不正常房價之政策發揮效應，地價雖持平趨緩，然對於自住買盤有正向影響。商業區因多數新建大樓完工案例買氣熱絡，致地價上漲。工業區內實例現況多屬閒置狀態，地價呈下滑趨勢。茲將本期地價變動較顯著之鄉鎮地區或重點區域，簡要分析如下：

(一)富里鄉

本期地價指數較上期上漲0.54%。住宅區案例大多毗鄰市區主要道路，因交通可及性較佳，且鄰近國中小學，生活環境較佳，致地價上漲。商業區案例因商用需求未有明顯變動，致交易單價持平，地價微幅上漲。各使用分區指數：住宅區上漲0.65%，商業區上漲0.01%，整體而言，本期地價上漲。

(二)光復鄉

本期地價指數較上期上漲0.49%。住宅區成交案件多位處消防局、鄉立圖書館及光復商工等文教區周圍，生活機能佳，地價

上漲。商業區實例皆鄰近中正路、中華路商圈等繁榮地段，致地價呈現上揚態勢。工業區內無成交案例且現況多屬閒置狀態，成交價格呈下滑趨勢。各分區指數中，住宅區上漲0.87%、商業區上漲0.12%、工業區下跌1.69%，整體而言，本期地價呈現上漲態勢。

(三)吉安鄉

本期地價指數較上期上漲0.31%。住宅區實例多分佈於永安村、勝安村及化仁國中附近之仁里村與東昌村等地區，中古屋市場自住需求持穩，新建案亦陸續推出，地價上漲。商業區部分，因吉安火車站前新建大樓完工，買氣熱絡，致帶動商業區地價上揚。工業區實例則多集中於稻香村，案例多屬工業住宅，交易量零星，惟受鄰近住宅區不動產交易熱絡影響，致地價上漲。各分區指數中，住宅區上漲0.25%、商業區上漲0.73%、工業區上漲0.88%，整體而言，本期地價上漲。

(四)花蓮市

本期地價指數較上期上漲0.29%。隨著後疫情時代來臨及蘇花改通車迄今已滿週年，觀光效益帶動本縣房市交易熱絡。花蓮市住宅區土地愈趨稀少，實例中建物型態多為華廈大樓，市場交易主力日漸轉向坪數較小的低總價產品。商業區則受疫情趨緩影

響致國旅遊客增多，觀光熱區人潮不減，不動產價格行情看漲。工業區僅零星交易，地價與上期相較持平。各分區指數中，住宅區上漲0.36%、商業區上漲0.20%、工業區上漲0.01%，整體而言，本期地價上漲。

(五)秀林鄉

本期地價指數較上期上漲0.25%。本鄉屬於原住民之鄉鎮，住宅區以自住型態為主，交易多集中玻士岸、加灣等地段周圍，地價較上期上漲。商、工業區雖有蘇花改通車後帶來交通往來便捷之利多，以及疫情趨緩致本縣觀光人潮增加，惟本鄉不動產交易氣氛傾向保守觀望，致無成交案例，經參酌花蓮市與新城鄉交易案例，推估後地價呈現漲跌互見態樣。各分區指數中，住宅區上漲0.59%、商業區下跌0.09%、工業區上漲0.07%，整體而言，本期地價上漲。

(六)玉里鎮

本期地價指數較上期上漲0.24%。住宅區案例多為中古屋，因交通可及性佳及區域生活機能完備，本期地價上漲。商業區實例多分布於中華路及大同路，因有部分案例總價偏高，致帶動地價上揚。工業區僅零星交易，案例使用現況多屬閒置狀態或作農業使用，地價上漲。各分區指數中，住宅區上漲0.24%，商業區

上漲0.26%，工業區上漲0.16%，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0.20%。住宅區實例以素地居多，多集中於鳳林國小、花蓮縣警察局鳳林分局等文教區，治安狀況較佳，地價上漲。商業區多分布傳統住商混合商圈，成交案件鄰近鳳林火車站、中正市場等生活機能佳之地段，本期於供弱需強之情況下，地價上漲。工業區無買賣實例，經參酌本鎮甲、乙種建築用地案例推估，切實反映前期成交動態：廠房陸續完工並投入生產，致本期地價上揚。各分區指數中，住宅區上漲0.19%、商業區上漲0.11%、工業區上漲1.54%，整體而言，本期地價呈現上漲態勢。

(八)新城鄉

本期地價指數較上期上漲0.17%。住宅區交易多集中於北埔火車站之周圍，小型建案已陸續交屋，因臨近北埔市區，故地價上漲。商業區實例大多分布於北埔火車站站前，因交通便利，且多為新成屋，出租率高，收益價格穩定，頗受投資人青睞，地價呈現上漲態勢。工業區交易標的稀少，市場交易流動性相對較低，惟因交易區位多臨近臺九線，交通便利，地價持平。各分區指數中，住宅區上漲0.19%、商業區上漲0.05%、工業區0.00%，

整體而言，本期地價上漲。

(九)豐濱鄉

本期地價指數較上期下跌0.01%。住宅區交易以自住需求為主，實例多為中古屋，案例多鄰近豐濱國小及靜浦國小，生活機能尚可，本期地價持平。商業區實例以自用兼店面類型為主，近期因本鄉國旅熱度稍緩，觀光人潮略減，又無重大建設誘因刺激，故成交案例較上期減少，地價下跌。各分區指數中，住宅區呈現持平、商業區下跌0.03%，整體而言，本期地價呈現下跌態勢。