

花蓮縣

撰寫人：林國鈺

本期地價總指數較上期上漲 0.24%。住宅區、商業區及工業區分別上漲 0.28%、0.19%及 0.02%。本縣不動產交易量與上期相較呈現上揚趨勢。住宅區部分，住宅供給面與需求面穩定增加，如自辦市地重劃題材、觀光景點陸續開發增加就業機會，帶動自住需求等，加以外地置產客買氣亦不減，均帶動交易量能。商業區部分，新冠肺炎三級警戒解封後商業活動明顯回溫，新建案及新成屋陸續推出，漲勢可期。工業區部分，雖受限於土地供給有限，交易案例零星，然受毗鄰區域房市熱絡之外溢效應影響，地價上漲。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)光復鄉

本期地價指數較上期上漲 0.55%。住宅區成交案件多位於光復國中、光復商工及光復郵局等文教區周圍，生活機能佳，地價上漲。商業區成交案件多位屬光復第一市場消費人潮聚集商圈，區域交易穩定，地價上漲。工業區內土地多為台糖所持有，本期無成交案例，地價下跌。各分區指數中，住宅區上漲 0.82%、商業區上漲 0.06%、工業區下跌 0.56%，整體而言，本期地價呈現上漲態勢。

(二)富里鄉

本期地價指數較上期上漲 0.35%。住宅區案例大多毗鄰市區主要道路，因交通及生活機能便利，致交易單價上揚，地價上漲；商業區實例因商業活動表現穩定，商用需求平穩，地價上漲。各使用分區指數中，住宅區上漲 0.40%，商業區上漲 0.14%，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 0.27%。生活機能較佳之住宅區華廈已成為房市主流，本地及外地民眾交易占比各半。商業區除受疫情嚴峻時期波及，商業活動蕭條，三級警戒解封後，自金三角商圈延伸至東大門夜市及鄰近光華工業區之景點熱度不減，帶動市區觀光熱潮，地價後勢可期。工業區土地使用規模及樣態未見明顯轉變，惟地價尚稱平穩。各分區指數中，住宅區上漲 0.33%、商業區上漲 0.18%、工業區下跌 0.01%。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 0.20%。住宅區含小型新建案完工推出，帶動本鎮行情，地價上漲；商業區交易零星分布於中正路及城南五街，尤以中正路鎮公所附近之新成屋，成交價格偏高，

地價上漲；工業區無交易案例，地價持平。各分區指數中，住宅區上漲 0.22%，商業區上漲 0.16%，工業區下跌 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 0.19%。本鄉住宅區因志平段有自辦市地重劃題材發酵，買氣熱絡，外地民眾交易件數佔志平段成交件數近 4 成，地價較上期上漲；商業區案例亦集中於志平段，地價上漲。各分區指數中，住宅區上漲 0.18%、商業區上漲 0.27%，整體而言，本期地價上漲。

(六)吉安鄉

本期地價指數較上期上漲 0.16%。住宅區實例多位於慶豐、宜昌、福興及鄰近化仁國中地區等區域，週邊生活機能完善，吸引自住需求，地價上漲。商業區交易集中於中華路二段與南昌北路，建物用途以住商混合為主，商業活動熱絡加上新成屋買氣增溫，致地價上漲。工業區交易位於香源路，近吉興路二段與台九線等聯外道路，區位條件良好，地價上漲。各分區指數中，住宅區上漲 0.12%、商業區上漲 0.43%、工業區上漲 0.62%，整體而言，本期地價上漲。

(七)瑞穗鄉

本期地價指數較上期上漲 0.16%。住宅區案例含新成屋，交易區位多鄰近中山路商圈，生活機能較佳，致地價上漲；商業區案例多毗鄰瑞穗車站，店鋪密集性較高，易於聚集人潮，地價上漲；工業區因推估實例交通便利性佳，且鄰近住宅區，地價呈現上漲情形。各分區指數中，住宅區上漲 0.14%，商業區上漲 0.28%，工業區上漲 0.52%，整體而言，本期地價上漲。

(八)鳳林鎮

本期地價指數較上期上漲 0.13%。住宅區交易案件以中古透天厝居多，因成交案件集中於鳳榮地區農會及鳳林客家文物館周圍，生活寧適機能佳，地價上漲。商業區為傳統住商混合商圈，成交案件位處鳳林火車站前商圈繁榮地段，區位優且人潮熱絡，地價上漲。工業區雖無成交案例，惟近鄰丁種建築用地成交案例價格偏高，致地價上漲。各分區指數中，住宅區上漲 0.08%、商業區上漲 0.15%、工業區上漲 1.75%，整體而言，本期地價呈現上漲態勢。

(九)新城鄉

本期地價指數較上期上漲 0.11%。住宅區交易以青年安心住宅為大宗，因臨近北埔市區，生活機能完善，致地價上漲。商業

區實例多集中於北埔火車站前之新成屋，因臨近交通要塞，人口漸漸聚集而形成住商兩用之高級社區，地價微幅上漲。工業區交易案例稀少，惟因鄰近地區興建新案，受益於外部利益，致地價上漲。各分區指數中，住宅區上漲 0.09%、商業區上漲 0.02%、工業區上漲 0.42%，整體而言，本期地價上漲。