

花蓮縣

撰寫人：林國鈺

本期地價總指數較上期上漲 0.20%。住宅區、商業區及工業區分別上漲 0.18%、0.25%及 0.20%。住宅區部分，蘇花改強化本縣對外交通便捷性，雖受通膨、打房政策等因素抑制房市過熱，致整體交易量減少，然地價仍呈微幅上漲態勢。商業區部分，111 年下半年度疫情趨緩，觀光旅遊景點人潮回流，提升周遭商圈商業效益，地價微幅上漲。工業區多為水泥產業長期持有，鳳林鎮以南區域多為閒置或作農業使用，惟實例多分布於交通運輸便利之處，地價微幅上漲。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) 秀林鄉

本期地價指數較上期上漲 0.48%。因受惠蘇花改提升住宅區及商業區交通便利性，當地就業機會增加，致人口外流趨緩，帶動自住需求，並完備生活機能，交易多毗鄰克來寶、玻士岸及佳民段，地價微幅上漲。工業區主要為將採礦、生產及運輸緊密結合之水泥產業，蘇花改致使運輸作業效率提高，地價微幅上漲。各分區指數中，住宅區上漲 0.53%、商業區上漲 0.04%、工業區上漲 0.46%。整體而言，本期地價微幅上漲。

(二)壽豐鄉

本期地價指數較上期上漲 0.46%。住宅區交易集中於路內段志學新村及鄰近東華大學，週遭環境優美宜人，生活機能尚佳，吸引外地客購入自住，地價微幅上漲。本鄉都市分區屬住商混合，商業區同住宅區地價微幅上漲，成交量雖較上期減少，價格仍呈現漲勢。各分區指數中，住宅區上漲 0.45%、商業區上漲 0.60%。整體而言，本期地價微幅上漲。

(三)鳳林鎮

本期地價指數較上期上漲 0.44%。住宅區交易熱絡，成交實例多為自住型中古透天厝，多鄰近鳳仁國小、鳳榮農會，生活機能完善，且有新建案陸續完工交屋，刺激購屋需求動能，地價微幅上漲。商業區案例主要位於車站前住商混合商圈，受地主惜售、市場交易供弱需強影響下，地價微幅上漲。工業區部分，由於新進廠商投資興建廠房陸續完工，帶動磁吸效應，地價上漲。各分區指數中，住宅區上漲 0.43%、商業區上漲 0.44%、工業區上漲 1.19%。整體而言，本期地價微幅上漲。

(四)富里鄉

本期地價指數較上期上漲 0.41%。住宅區交易區位主要位於中山路及和平街兩側，建物型態多為中古透天厝，因交通機能便

利，地價微幅上漲。商業區多為住商混合使用型態，因地主惜售，多做自住或出租使用，惟商圈發展活絡且區位因素尚佳，地價微幅上漲。各分區指數中，住宅區上漲 0.48%、商業區上漲 0.14%。整體而言，本期地價微幅上漲。

(五)瑞穗鄉

本期地價指數較上期上漲 0.30%。住宅區建物型態以中古屋為主，交易區位集中於市場一街及國光北路，鄰近傳統市場，生活機能佳，地價微幅上漲。商業區因店鋪密集度甚高，觀光人潮眾多，地價微幅上漲。工業區交易實例位處交通運輸便利之處，地價微幅上漲。各分區指數中，住宅區上漲 0.29%、商業區上漲 0.25%、工業區上漲 0.60%，整體而言，本期地價微幅上漲。

(六)吉安鄉

本期地價指數較上期上漲 0.27%。住宅區交易主要分布於福興、太昌及慶豐段，生活圈成熟且機能完善，尤其素地交易量增加，顯示建商仍看好本鄉未來房地供需情況，地價微幅上漲。商業區交易集中於中華路二段與火車站前鄰近宜昌、宜安地區，受惠於交通便利，商業活動熱絡，地價微幅上漲。工業區交易位於光華工業區(光華二小段)，具備良好區位因素，地價上漲。各分區指數中，住宅區上漲 0.26%、商業區上漲 0.26%、工業區上漲

1.28%。整體而言，本期地價微幅上漲。

(七)光復鄉

本期地價指數較上期上漲 0.25%。住宅區成交實例多位於光復商工及光復國中等文教區周圍，生活機能佳，地價微幅上漲。商業區案例集中於火車站前中興路商圈，該商圈係主要商業活動中心，地價微幅上漲。工業區內土地多為台糖所持有，現況多屬閒置，投資動能減少致整體價格受牽制，地價微幅下跌。各分區指數中，住宅區上漲 0.34%、商業區上漲 0.19%、工業區下跌 0.37%。整體而言，本期地價微幅上漲。

(八)玉里鎮

本期地價指數較上期上漲 0.21%。住宅區有小型新建案完工，主要分布於仁愛路二段及城西一街，交易情形熱絡，地價微幅上漲。商業區交易零星，多為住商混合使用型態，地價持平。工業區無交易案例，土地多為閒置或作農業使用，地價持平。各分區指數中，住宅區上漲 0.29%、商業區及工業區持平，整體而言，本期地價微幅上漲。

(九)新城鄉

本期地價指數較上期上漲 0.18%。住宅區實例多集中於嘉南、嘉北段臨近北埔火車站之處，交通便利且生活機能完善，加

之青年安心住宅已全數完成移轉，一樓已有店面進駐營運，致住宅區地價微幅上漲。商業區實例多為位於北埔火車站前之新成屋，交通便利、出租率高，投資報酬率相對高，地價微幅上漲。工業區多為水泥產業長期持有，實例區位大多毗鄰台九線及臨近車站，地價微幅上漲。各分區指數中，住宅區上漲 0.15%、商業區上漲 0.15%、工業區上漲 0.52%，整體而言，本期地價微幅上漲。

(十)花蓮市

本期地價指數較上期上漲 0.16%。住宅區受房地產市場的價格處於高檔位置，以及接連升息等因素抑制房市過熱，致住宅區呈價緩漲交易量減少態勢。111 年下半年度疫情趨緩，商業區觀光客陸續回籠，知名景點遊客明顯增加，活絡商圈經濟，地價微幅上漲。工業區僅零星交易案例，工業型態屬中小規模，地價微幅上漲。各分區指數中，住宅區上漲 0.13%、商業區上漲 0.26%、工業區上漲 0.13%。整體而言，本期地價微幅上漲。