

花蓮縣 111 年第 2 季不動產成交(買賣) 案件實際資訊動態分析

本季對外提供查詢之買賣交易實價案件計 1164 件，較上季減少 63 件，減幅為 5.13%。住宅區房地實價案件計 450 件，商業區房地實價案件計 123 件，皆較上季減少，在大環境通貨膨脹、央行升息及中央打房政策發酵下，房市保守觀望氣氛仍濃，高房價使得住宅面積需求改變，小宅商品交易占比日益增加。受本季新冠肺炎疫情升溫影響，商業區房地以做住宅使用大樓最受買方青睞，自住剛性需求不衰。農業用地實價案件計 256 件，交易量與上季相較為持平。整體而言，本季轄區內鄉鎮市案件量增減互見。茲將本縣各鄉鎮市不動產成交動態，略述如下：

1. 花蓮市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 474 件，較上季減少 46 件，減少幅度為 8.85%。住宅區房地案件計 284 件，較上季減少；土地案件計 7 件，較上季減少；商業區房地案件計 121 件，較上季減少；土地案件計 9 件，較上季減少。住宅區建物型態以中古華廈占比高，房市受預售屋價格高漲影響，透天厝相對為高總價商品，成交量不若小坪數住宅商品吃香。商業區房地建物型態亦以做自住使用大樓最受買方青睞；土地實例主要集中於舊市區，火車站前有近 500 坪素地成交案例。整體而言，本季成交件數較上季減少。

2. 吉安鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計232件，較上季減少33件，減少幅度為12.45%。住宅區房地案件計89件，較上季減少；土地案件計19件，較上季增加。商業區房地案件計18件。農業用地案件計16件，較上季減少，實例以農牧用地占多數。住宅區透天厝仍為本鄉自住市場主流，然交易量受疫情加重、市場買氣出現觀望下呈現減少情形；土地案例增加，顯示資方市場對於房市前景仍具信心。商業區房地交易則集中於火車站周邊生活機能成熟之社區。整體而言，本季成交件數較上季減少。

3. 新城鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計68件，較上季減少7件，減少幅度為9.33%。住宅區房地案件計23件，較上季增加，案例多集中於北埔村嘉南、嘉北段，交通便利，吸引外地投資人青睞；土地案件計1件，較上季減少。甲種建地房地案件計10件，較上季增加，案例大多集中於康樂村康樂一街191巷弄內。乙種建地房地案件計12件，較上季減少，超過9成實例為屋齡40年左右中古透天厝，多分佈於大漢村嘉北、大漢段及康樂村廣安、康樂段。整體而言，本季成交件數較上季減少。

4. 壽豐鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計77件，較上季減少11件，減少幅度為12.50%。住宅區房地案件計10件，較上季微幅減少，其中6件位於路內段志學新邨，綜觀前幾季交易買賣資訊，本區仍以外縣市買

家為大宗，其餘實例則多鄰近火車站及東華大學週邊。農業用地案件計34件，較上季減少，案例多散佈於吳全、忠孝等地段。乙種建地素地案件計11件，較上季增加，部分實例為大坪數土地，係預期心理升溫下之投資行為。整體而言，本季成交件數較上季減少。

5. 秀林鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計36件，較上季減少27件，減少幅度為42.86%。住宅區房地案件計6件，較上季增加，成交案例臨近蘇花公路，交通便捷、生活機能完善。農業用地案件計18件，較上季減少，實例多集中於如德布克、下台地等地段，其中下台地段雖有特色農場等觀光題材發酵，惟疫情尚未平穩及央行升息等因素影響下，致買氣消停。丁種建地素地案件計2件，成交區位於道拉斯段。整體而言，本季成交件數較上季減少。

6. 鳳林鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計38件，較上季增加12件，增幅為46.15%。住宅區房地案件計7件，與上季相同，案例多為位於信義路東側、成交價格屬中低價位之新成屋，環境寧適；土地案件計3件，案例零星分布於鎮中心外圍。都外建地素地案件計5件，較上季增加，案例多集中於生活機能完善之北林及長橋段。農業用地案件計21件，較上季增加，實例多座落於灌溉排水設施較完善地段，如北林、

水車及鳳義段。整體而言，本季成交件數較上季增加。

7. 光復鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計37件，較上季增加8件，增幅為27.59%。住宅區房地案件計4件、土地案件計4件，交易量皆與上季相同，實例多位於光復商工周邊及台九線旁。商業區房地案件計2件，與上季相同，案例多鄰近交通要道，商業活動熱絡。都外建地素地案件計6件，較上季增加，案例多鄰近台九線及建國路二段，交通便捷。農業用地案件計15件，交易量與上季相同。整體而言，本季成交件數較上季增加。

8. 豐濱鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計10件，較上季減少4件，減幅為28.57%。住宅區房地及土地案件各計1件，案例位於港口國小及長虹橋附近，生活及交通機能尚佳。農業用地案件計7件，較上季減少，實例主要分布於新豐段、靜浦段及磯崎段，地勢較高且未緊鄰台11線，較不利於農耕。整體而言，本季成交件數較上季減少。

9. 萬榮鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計17件，較上季增加1件，增幅為6.25%。農業用地案件計10件，較上季減少，交易區位主要分布於新白陽及支亞干段山坡地保育區外圍。都外建地素地計3件，主要分布於見晴社區內，生活機能尚佳。都外建地房地案件

計1件，與上季相同，案例位於西林社區內，區位條件差。整體而言，本季成交件數較上季增加。

10. 玉里鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計82件，較上季增加12件，增加幅度為17.14%。住宅區房地案件計22件，較上季增加，本季有小型建案完工交屋，位於仁愛路二段，其他交易標的鄰近玉里國小及火車站附近，公共設施完善，生活便利性佳；土地案件計9件，較上季減少。農業用地案件計42件，較上季增加，其中台九線拓寬工程協議價購案計6件。都外建地素地案件計7件，交易量較上季減少，案件多毗鄰交通要道。整體而言，本季成交件數較上季增加。
11. 瑞穗鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計46件，較上季增加16件，增加幅度為53.33%。住宅區房地案件計4件，較上季減少，交易案例位於中華路與國光北路。農業用地案件計26件，較上季增加，增加件數多為台九線道路拓寬工程協議價購案例。都外建地素地案件計7件，案例大部分位於屋拉力村落與瑞祥地區，生活機能便利。整體而言，本季成交件數較上季增加。
12. 富里鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計39件，較上季增加14件，增加幅度為56%。都外建地素地案件計7件，較上季增加，案例大多為羅山社區內乙種

建地，交通便利，生活機能尚佳，環境優美寧適。農業用地案件計28件，較上季增加，案例大部分位於山坡地保育區及特定農業區內，交通可及性佳。整體而言，本季成交件數較上季增加。

13. 卓溪鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計8件，較上季增加2件，增加幅度為33.33%。乙種建地素地案件計3件、房地案件計1件。農業用地案件計4件，較上季減少。整體而言，本季成交件數較上季增加。