

花蓮縣 111 年第 4 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 1251 件，較上季增加 100 件，增加幅度為 8.69%。住宅區房地買賣交易實價案件計 423 件，商業區房地買賣交易實價案件 169 件，皆較上季增加，因花蓮市後火車站裕民段、新城鄉新興段、瑞穗鄉火車站前及玉里鎮忠智路等建商推出新建案，成交量稍為上漲。非都市土地農業用地買賣交易實價案件計 286 件，較上季減少 47 件，其中縣 193 線三棧至七星潭路段安全景觀道路拓寬新闢工程及富里鄉台 9 線道路拓寬工程之協議價購完成共計 93 件，其餘鄉鎮市之農地交易呈現減少趨勢。整體而言，本季成交件數較上季增加。茲將本縣各鄉鎮市不動產成交案件動態，略述如下：

1. 花蓮市：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 428 件，較上季減少 32 件，減少幅度為 6.96%。住宅區房地買賣實價案件計 209 件，成交量較上季減少；住宅區土地買賣實價案件計 11 件，成交量較上季減少；商業區房地買賣實價案件計 158 件，成交量較上季增加；商業區土地買賣實價案件計 2 件，成交量較上季減少。商業區房地本季因有後火車站裕民段華廈新建案正值成交高峰故交易量增加。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 212 件，較上季減少 30 件，減少幅度為 12.4%。住宅區房地案件計 94 件，較上季增加；素地案件計 11 件，較上季增加。商業區房地案件計 7 件，較上季減少；素地

案件則有 3 件。農業區房地案件計 5 件，較上季減少；土地案件則有 9 件。住宅區之交易大多集中在中正路及中山路商圈一帶，其交易型態以透天住宅為主，顯示透天住宅仍較受買方青睞。商業區交易多集中在慶豐、宜寧等生活機能較佳之地區，建物形態以住宅大樓居多，應是商業區內用地取得成本較高，故買賣不以透天住宅為優先。整體而言，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 193 件，較上季大幅增加 131 件，增加幅度高達 211.29%，主因為縣 193 線三棧至七星潭路段安全景觀道路拓寬新闢工程協議價購 60 件及新興段預售屋已交屋 58 件。住宅區房地買賣實價案件計 79 件，因預售屋已交屋之故，較上季大幅增加；住宅區土地買賣實價案件計 4 件，較上季大幅減少，零星分布於新興、興海、嘉南、嘉平等段(各 1 件)；甲種建築用地之房地買賣實價案件計 3 件，較上季大幅減少，零星分布於樹林、嘉北、廣安等段(各 1 件)，乃因無投資客整理後出售之交易(投資用)所致。乙種建築用地之房地買賣實價案件計 10 件，較上季小幅減少，乃因本地自購者減少，外地投資客也無增加，保持觀望所致，交易標的大多分佈於康樂村廣安、康樂等段；農業區買賣實價案件計 24 件。較上季大幅增加(上季僅有 5 件)，主因係煙波大飯店營運致周遭農業區交易熱絡所致。整體而言，本季若不計入協議價購、預售屋交屋後，件數較上季小幅增加。

4. 壽豐鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 76 件，較上季減少 16 件，減少幅度為 17.39%。本季住宅區房地買賣實價案件計 5 件，成交案例分佈於生活機能較好之路內、政明等段，住宅區因市場觀望氣氛濃厚及升息影響致交易量較上季減少；本季農業區與非都農牧用地買賣案件計 21 件，成交量較上季減少，交易以榮光及路內等段居多；乙種建築用地房地買賣案件 7 件，成交仍以萬壽一小段同安居社區佔大宗，本社區居住環境優美，吸引外縣市民眾購置，本季乙種建築用地外縣市民眾購置比例高達 70%；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 46 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 12.19%。本季住宅區買賣實價案件計 5 件，成交案例雖有蘇花改工程持續進行，縮短南北交通時間，但囿於升息不利因素之影響，買方轉趨保守，成交多位於克來寶段及古魯社段交易量較上季減少；農業區與都外農業用地買賣實價案件共計 26 件，與上季交易持平，交易集中加灣段、帛士林段及格督尚段等為原住民部落周圍及地形方整之農地；非都市甲、丙種建築土地買賣案例共 3 件，成交區位帛士林段及德列克段。整體而言，本季土地成交件數較上季增加。
6. 鳳林鎮：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 31 件，較上季減少 8 件，減幅為 20.51%。住宅區房地案件計 5 件，較上季減少，以中正路二段兩側，屋齡逾 24 年以上透天住宅為大宗；土地案件計 3 件，較上季增

加，案例分布於光復路西側，鄰近鳳仁國小及運動公園。都外建地素地案件計 4 件，較上季減少，成交區位多分布於北林段及水車段。都外農業用地案件計 14 件，較上季增加，案例主要分布於地勢平坦及農水路完整且產銷便捷地區，如南平、北林、鳳凰及中心埔等地段。整體而言，本季成交件數較上季減少。

7. 光復鄉：本季交易對外提供查詢之買賣實價案件計 38 件，較上季減少 3 件，減幅為 7.32%。住宅區房地案件計 4 件，較上季增加，住宅區建物型態以中古透天厝為主，案例多位於光復商工北側及農會周邊，土地案件計 2 件，較上季減少。商業區房地案件計 4 件、土地案件計 4 件，均較上季增加，案例主要分布於光復市場及站前商圈，交易熱絡開發潛力強。都外建地房地案件計 1 件，較上季減少。乙種建築用地素地案件計 5 件，較上季增加，部份實例為大坪數土地，投資意願高。農業用地土地案件計 15 件，較上季減少，交易區位多分布於大平、水廣、馬佛、新庄、砂荖、西富、東富等地勢平坦且農水路完整之地段。整體而言，本季成交件數較上季減少。

8. 豐濱鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 18 件，較上季增加 6 件，增幅為 50%。住宅區土地案件計 1 件，案例位於景觀長虹橋附近；商業區土地案件計 1 件，案例臨民族街，為主要商圈地區，商業活動頻繁。都外建地素地案件共計 11 件，較上季增加，案例多屬於東興社區之未辦繼承標售同地段號土地案

件。都外農業用地案件共計 5 件，較上季減少，交易區位零星分布於東興段、丁仔漏段及磯崎段，農水路較不完善且不利農耕生產。整體而言，本季成交件數較上季增加。

9. 萬榮鄉：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 9 件，與上季相同。農業用地案件計 7 件，較上季增加，交易區位主要集中於西林社區週遭及新白陽段。都外建地素地案件計 2 件，與上季相同，案地分別位於紅葉社區，區位條件差之馬遠山區內。整體而言，本季成交件數與上季件數相同。

10. 玉里鎮：本季不動產交易對外提供查詢之買賣實價案件計 92 件，較上季增加 8 件，增加幅度為 9.52%。其中住宅區房地買賣實價案件計 45 件，交易數量增加，係因忠智路華廈新建案移轉案增加所致、其他交易標的分布於仁愛路及城南一街至五街間；住宅區土地案件計 5 件，交易件數較上季增加 2 件；非都市土地農業用地買賣案件計 30 件，交易量較上季減少，大部分位於一般農業區、特定農業區及山坡地保育區，少部分位於風景區及森林區，其中台 9 線拓寬協議價購案計 7 件；都外建築用地之素地買賣案件計 3 件，交易量較上季減少，都外房地買賣實價案件計 1 件，交易量較上季減少，非都市土地案件除台 9 線協議價購案件外多數分布於源城里及大禹里。整體而言，本季成交件數較上季增加。

11. 瑞穗鄉：本季不動產交易對外提供查詢之買賣實價案件計

33 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 17.86%。其中住宅區房地買賣實價案件計 13 件，交易數量較上季增加，交易案例位於國光南路與新生一路，以新成屋交易為大宗，區位生活機能佳；非都市土地農地買賣實例案件計 13 件，交易量較上季減少，案例大部分位於瑞祥村落、富源村落周邊，交通便利性佳；都外建築用地素地買賣實價案件計 3 件，案例位於屋拉力聚落、瑞祥村落、富民村落。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 64 件，較上季增加 29 件，增加幅度為 82.86%。非都市土地素地買賣實例交易案件計 6 件，交易件數較上季增加，交易大多位於東里村與羅山村內之建地，位於村落之中，屬於交通可及性良好之處所；非都農業用地買賣實例案件計 54 件，交易件數較上季增加，大部分位於特定農業區，少部分位於一般農業區及山坡地保育區，其中以台 9 線道路拓寬之協議價購為最，計案計 33 件，其餘實例則大多仍屬於農地位置良好之處所。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 11 件，件數較上季增加 5 件，增加幅度為 83.33%；其中非都鄉村區乙種建築用地素地買賣實例案件計 3 件，交易數量較上季增加 2 件；非都市土地農業用地買賣實例案件計 8 件，交易數量與上季增加 3 件。整體而言，本季成交件數較上季增加。