

二十二、連江縣

撰寫人：郭承鈞

本期地區都市土地地價總指數較上期微幅上漲 0.77%，本縣無工業區，而住宅區、商業區地價則均呈現微幅上漲格局。住宅區較上期微幅上漲 0.83%，商業區地價則微幅上漲 0.68%。本縣積極推動觀光行銷，加上持續推動各項重大公共設施建設，除保存馬祖傳統的民俗文化，更運用現代化科技發展觀光資源，使生活環境呈現多元化發展，提升觀光軟實力。且中央政府亦延續各項福國利民政策，惟仍受限疫情影響，整體交易量有限，至地價變動幅度微幅。茲將各行政區地價變動情形分析說明如下：

（一）南竿鄉

本期地價指數較上期微幅上漲 0.88%。近年來縣政府積極發展觀光與基礎設施，除繁榮地方吸引青年返鄉就業，亦造成住宅之實質需求增加，例如「仁愛 147 示範住宅」預計明年五月完工、山隴及福沃城鎮之心的景觀再造工程業已施作完成。季節性「藍眼淚」旅遊雖使得觀光人潮在淡季中仍維持一定數量，惟四月起受疫情擴大影響整體交易量略為停滯，幅度不大。各分區指數中，住宅區上漲 0.95%，商業區上漲 0.05%，整體而言，本期地價呈現微幅上漲。

（二）北竿鄉

本期地價指數較上期微幅上漲 0.72%。「芹壁地中海景觀」是縣府在本鄉推動聚落保存再利用之觀光政策執行成效，另大坵島觀賞梅花鹿及暗空計畫，使本鄉觀光發展潛力逐漸提升能見度。北竿同樣有「藍眼淚」追淚旅遊雖使得觀光人潮在淡季中仍維持一定數量，惟四月起受疫情擴大影響整體交易量停滯，幅度甚微，各分區指數中，住宅區上漲 0.32%，商業區上漲 0.92%，整體而言，本期地價仍然呈現微幅上漲。

（三）莒光鄉

本期地價指數較上期微幅上漲 0.29%。本鄉居住人口較少，交通往返均依賴海運接駁，但幽靜秀麗的獨特村落景致及世界奇景「方塊海」使近年到本鄉遊客有增加趨勢，加上社區營造中心將當地特有的農產品包裝推廣行銷，是寧靜慢活村落之特色產業。本鄉亦有「追淚」旅遊雖使得觀光人潮在淡季中仍維持一定數量，惟五月起受疫情擴大影響整體交易量停滯，幅度甚少，各分區指數中，住宅區上漲 0.95%，商業區上漲 0.06%，整體而言本期地價呈現微幅上漲。

(四) 東引鄉

本期地價指數與上期比較，屬於平盤走向的微幅上漲 0.56%。本鄉擁有「國之北疆」之美名，就影響地價因素言，有其特殊區位，及不同於馬祖本島的獨特自然條件、工商活動與發展趨勢，其正向因素帶動地價仍得以些許微幅上升的動力。本鄉與台灣聯絡交通及生活物資運送上，雖與莒光鄉同樣仰賴海運輸送，然因「臺馬之星」及「台馬輪」固定航班灣靠東引鄉，船舶載運量能不論在旅客運送或海上貨物運送上皆極為巨大，且動線上除連江縣行政中心南竿鄉外又可直接連結台灣本島，故在此一交通運便利功能上，判斷東引鄉不動產未來仍可維持其市場性，有條件形塑適當市場行銷及正常交易而呈現合理價值，並從而持續有上漲的機會與空間。惟本年四月起疫情擴大的負面一般因素出現，對於整體不動產市場及其價格水準發生全面性影響因素，導致交易呈現停滯現象，是以，本鄉不論在住宅或商業區指數，僅出現接近平盤的微幅波動，分別住宅區僅上漲 0.59%，商業區僅上漲 0.56%，東引鄉本期整體不動產交易市場屬於無波動格局，地價走向來講，較偏向持平走勢。