

107年2月桃園航空城特定區計畫不動產市場分析月報

■ 買賣移轉登記案件資料¹分析

依據最新買賣登記案件數統計資料顯示，107年4月航空城計畫範圍內買賣移轉登記案共計32件，較前(3)月(30件)及去(106)年同(4)月(19件)均增加(圖1)；數量高於過往(104年1月至107年4月)買賣登記案件數平均件數(25件)。

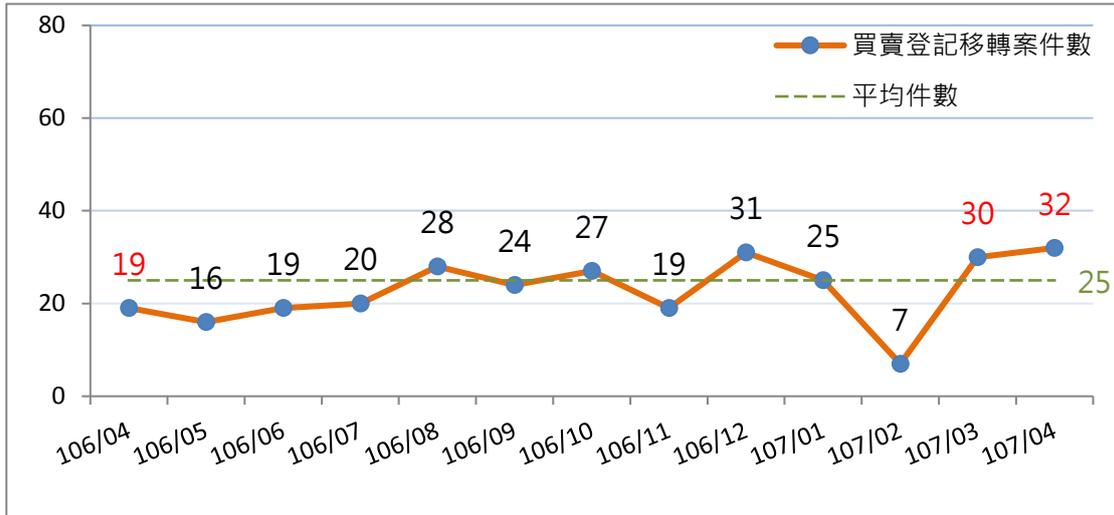


圖 1. 航空城計畫範圍內買賣登記件數

在土地、建物買賣登記移轉筆、棟數方面，107年4月土地移轉筆數為58筆、建物棟數為16棟，共計74筆，較前(3)月(土地42筆、建物9棟)及去(106)年同(4)月(土地30筆、建物8棟)土地筆數及建物棟數均增加(圖2、圖3)。

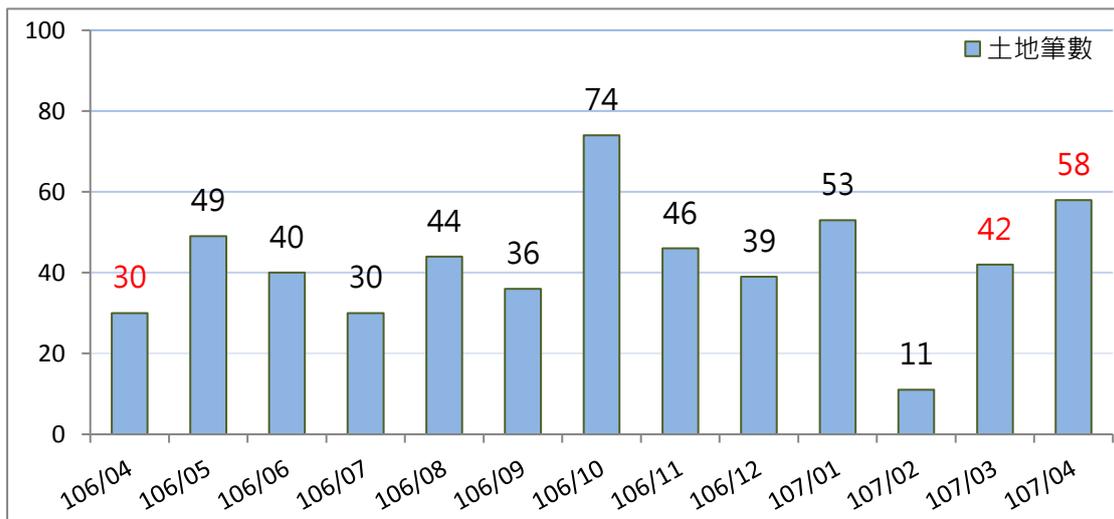


圖 2. 航空城計畫範圍內買賣登記

¹ 買賣移轉登記案件量為內政部統計資料，依規定申報義務人應於辦竣所有權移轉登記30日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，按申報日期不同，實價登錄揭露與移轉登記案件資料將有時間落差。

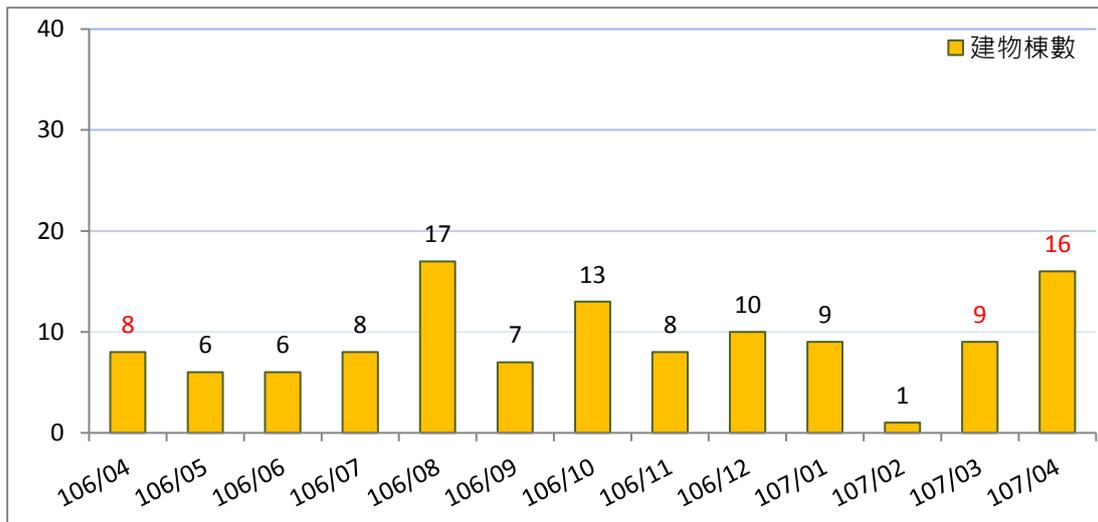


圖 3. 航空城計畫範圍內買賣登記

■ 實價登錄揭露案件資料分析

依據 107 年 2 月發布之實價登錄²揭露案件資料分析，本市航空城範圍內揭露案件統計：

- 一、農牧用地計 6 件，較 107 年 1 月(10 件)減少及 106 年 2 月(5 件)增加。
- 二、甲、乙種建築用地(素地)計 2 件，較 107 年 1 月(8 件)減少及 106 年 2 月(1 件)增加。(圖 4)

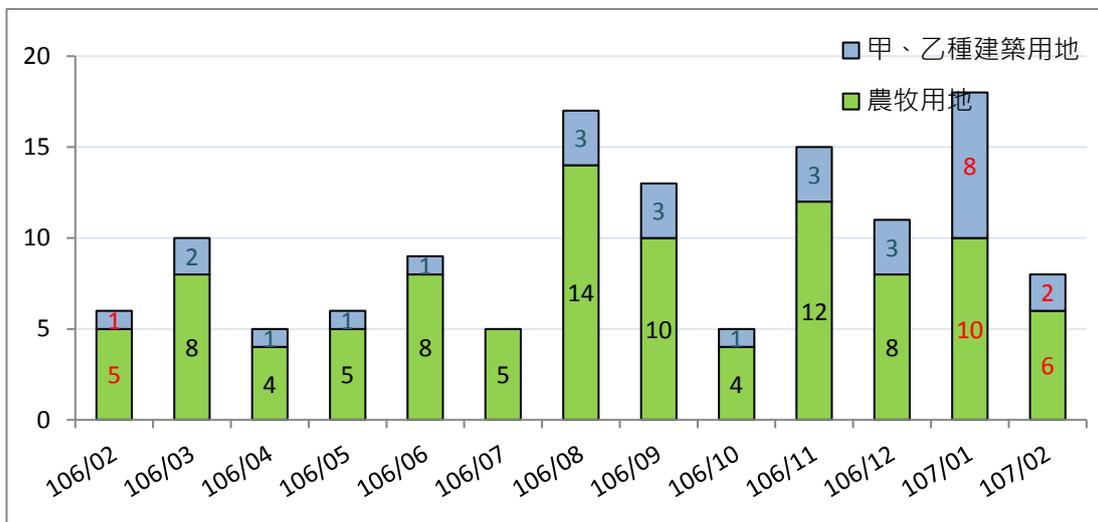


圖 4. 航空城計畫範圍內交易量分析

本月農牧用地成交均價為 6.38 萬元/坪，較上季上漲，主要係交易標的多屬面積規模適中且區位較佳之土地；另甲、乙種建築用地(素地)因交易案件量較少，交易均價易受個案成交價格影響，故較不具參考性。(圖 5)

² 本文資料統計時間為 107 年 5 月 31 日，統計範圍為實價登錄申報書之交易日期 106 年 2 月至 107 年 2 月資料。

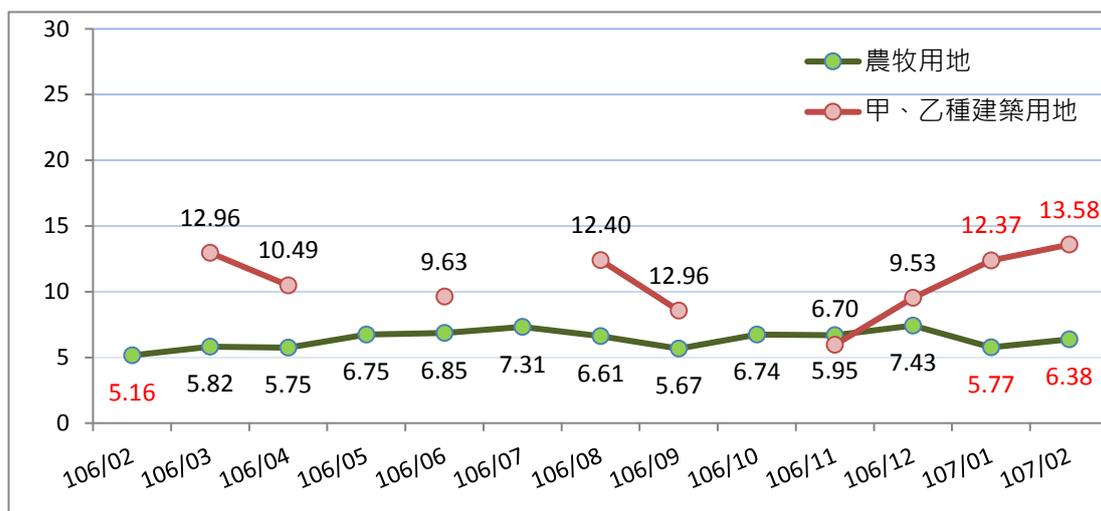


圖 5. 航空城計畫範圍內交易均價分析

整體而言，受航空城都市計畫再審通過³之影響，本區交易市場回溫，交易量(4月)呈現上升走勢。另成交均價(2月)部分，農牧用地漲跌幅較不明顯，仍維持盤整格局；甲、乙種建築用地則因案件稀少，交易均價受個案價格影響而有顯著漲跌幅，故較不具參考性。

³ 航空城都市計畫於 107 年 3 月 27 日都市計畫再審通過，確定都市計畫面積為 4,565 公頃。