

108 年第 1 季航空城特定區計畫不動產市場分析季報

■ 實價登錄揭露土地交易量統計：

一、本區 108 年第 1 季整體實價登錄揭露土地交易件數為 87 件，較 107 年第 4 季的 93 件減少 6 件，與 107 年第 1 季的 51 件相較增加 36 件。(圖 1)

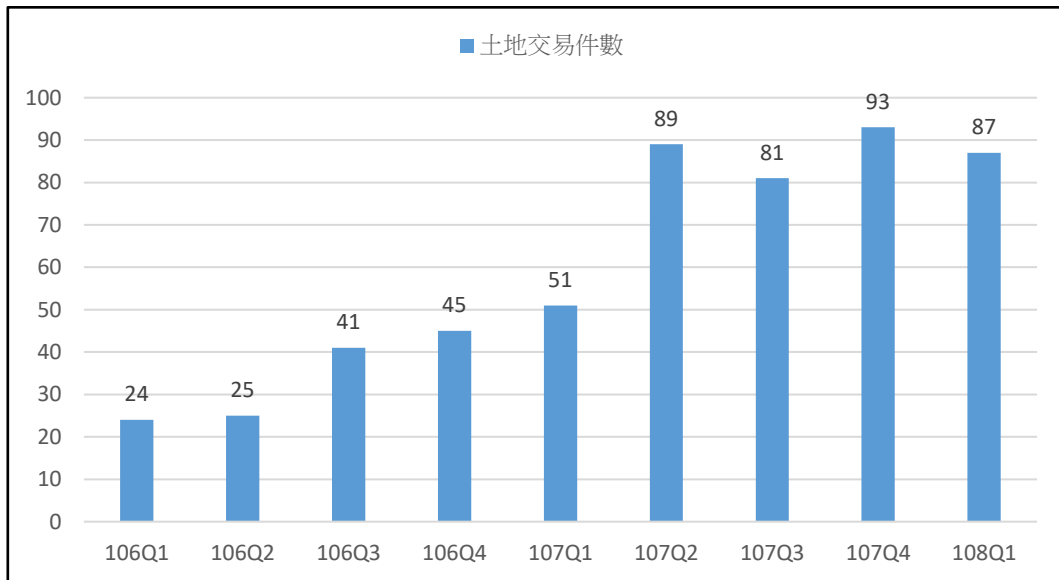


圖 1 航空城特定區計畫內整體土地交易情形

二、本季交易案件屬農業使用之土地為 67 件(都市計畫內農業區 9 件、非都市土地農牧用地 58 件)，分別較 107 年第 4 季的 57 件增加 10 件及 107 年第 1 季的 40 件增加 27 件(表 1)；依不同分區及使用地類別統計如下：

(單位：件)

時間	都市計畫農業區	非都市土地農牧用地	農業區及農牧用地(農業使用)	非都市土地甲、乙種建築用地
106 年第 1 季	4	16	20	4
106 年第 2 季	5	17	22	2
106 年第 3 季	5	29	34	7
106 年第 4 季	1	25	26	14
107 年第 1 季	4	36	40	7
107 年第 2 季	5	53	58	16
107 年第 3 季	5	57	62	12
107 年第 4 季	1	56	57	20
108 年第 1 季	9	58	67	10

表 1 航空城特定區計畫內地土地交易件數情形表

(一)都市計畫農業區：

本季交易件數為 9 件，較 107 年第 4 季的 1 件增加 8 件及 107 年第 1 季的 4 件增加 5 件。(圖 2)

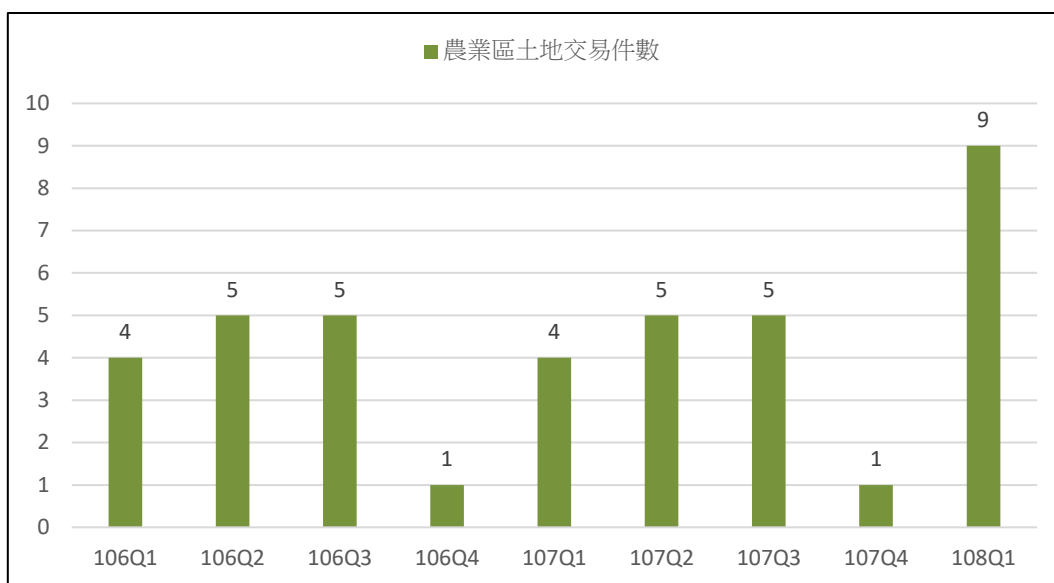


圖 2 航空城特定區計畫內(都市計畫農業區)土地交易情形

(二)非都市土地農牧用地：

本季交易件數為 58 件，較 107 年第 4 季的 56 件增加 2 件及 107 年第 1 季的 36 件增加 22 件。(圖 3)

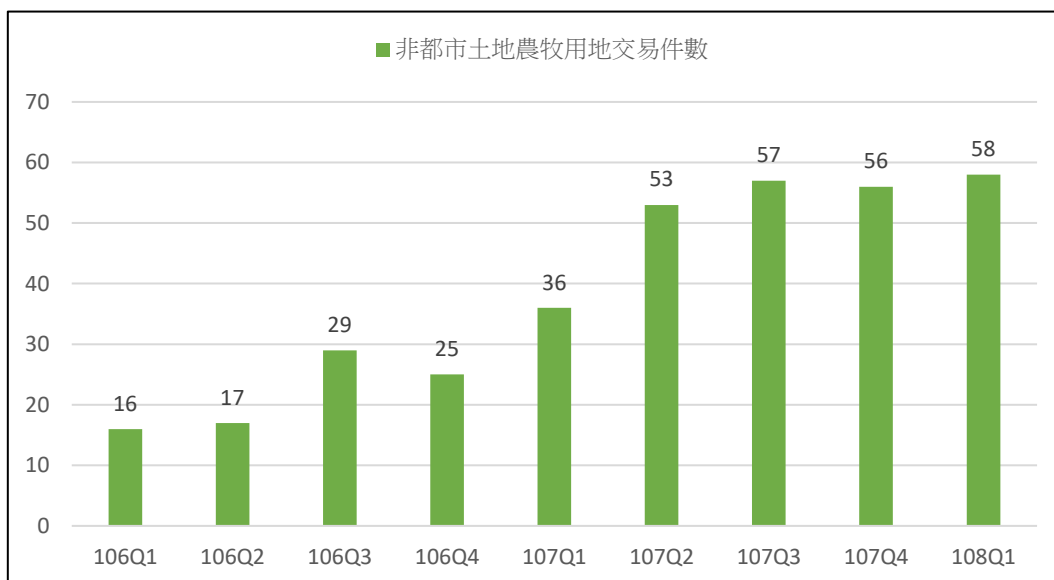


圖 3 航空城特定區計畫內(非都市土地農牧用地)土地交易情形

(三)非都市土地甲、乙種建築用地：

本季交易件數為 10 件，分別較 107 年第 4 季的 20 件減少 10 件及 107 年第 1 季的 7 件增加 3 件。(圖 4)

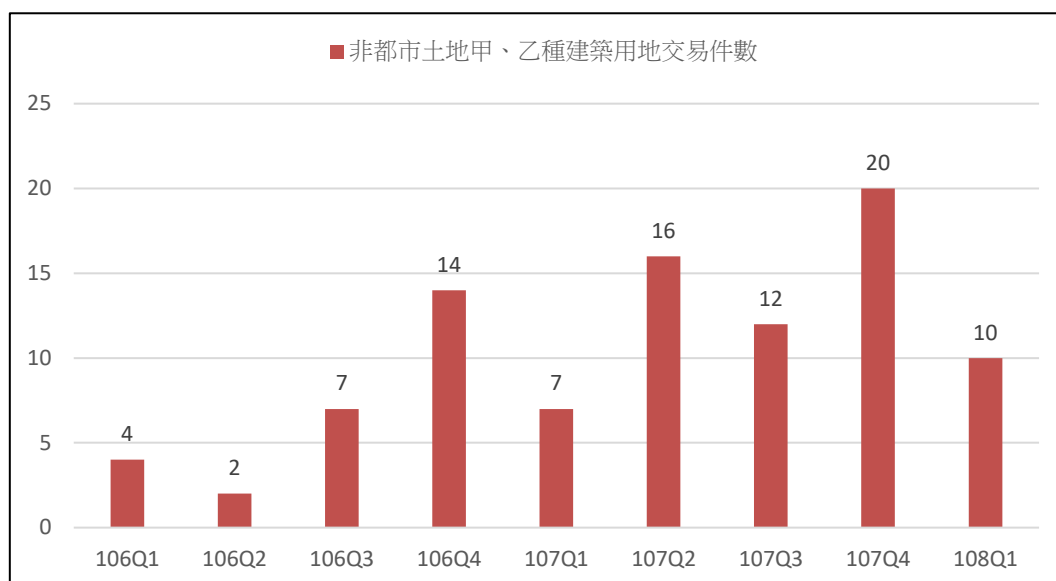


圖 4 航空城特定區計畫內(非都市土地甲、乙種建築用地)土地交易情形

■ 土地成交均價走勢：

- 一、本區本季實價登錄揭露案件土地交易均價為 6.88 萬元/坪，較 107 年第 4 季的 6.78 萬元/坪上漲約 1.5%；較 107 年第 1 季的 6.10 萬元/坪上漲約 12.8%，受航空城特定區都市計畫去年再審通過¹影響，土地交易均價連四季呈現微幅上揚走勢。(圖 5)

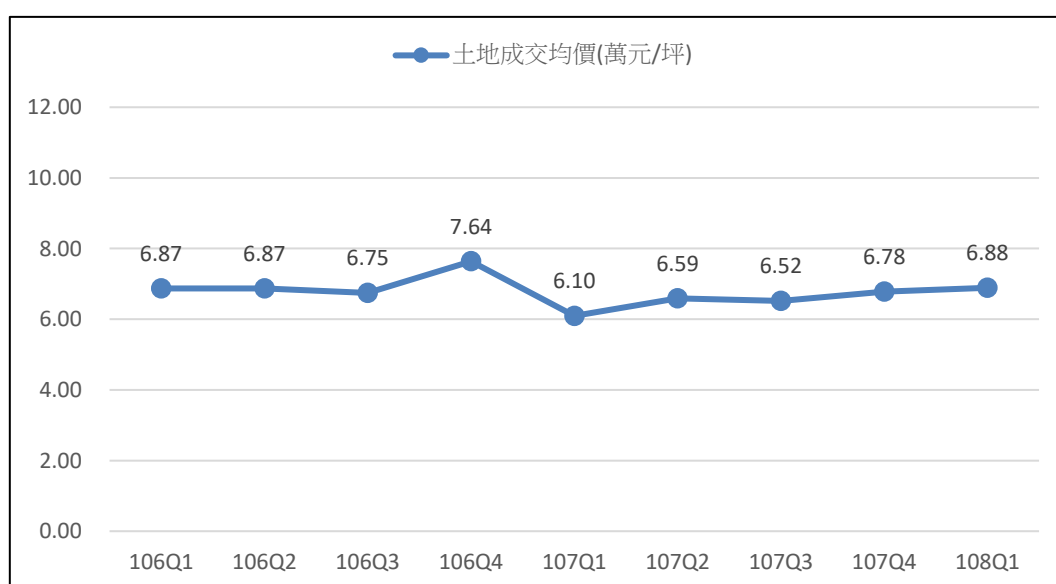


圖 5 航空城特定區計畫內整體土地交易均價走勢圖

¹ 航空城都市計畫於 107 年 3 月 27 日再審通過，確定都市計畫面積為 4,565 公頃。

二、 本季本區屬農業使用之土地交易均價約為 6.70 萬元/坪，較 107 年第 4 季的 6.03 萬元/坪上漲約 11.1%；較 107 年第 1 季的 5.39 萬元/坪上漲 24.3%，因航空城特定區計畫於 107 年 3 月 27 日再審通過，故計畫區內農業使用之土地交易均價呈現微幅上揚走勢。(圖 6)

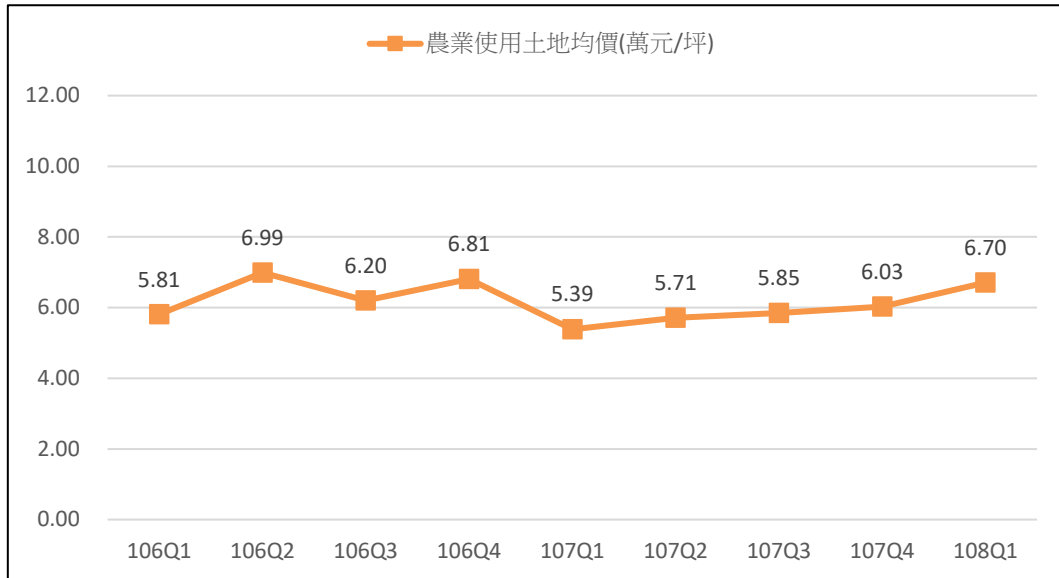


圖 6 航空城特定區計畫內農業使用土地交易均價走勢圖

三、 由於非都市土地甲、乙種建築用地交易案件量較為稀少，交易均價受到異質性較高的特定個案影響顯著，較不具參考性，故未納入本分析。

■ 實價登錄揭露交易量/總交易金額統計：

- 一、 依據本市最新實價登錄資料，本季揭露案件統計土地交易筆數為 230 筆，較 107 年第 4 季的 258 筆減少 28 筆；另與 107 年第 1 季的 144 筆相比則增加 86 筆。(圖 7)

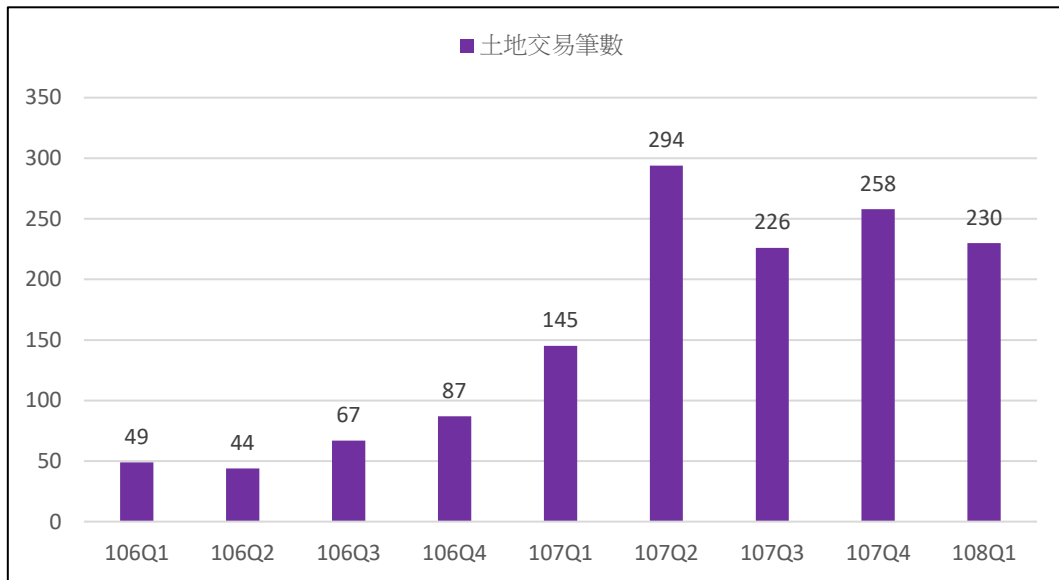


圖 7、航空城特定區計畫內實價登錄揭露案件交易筆數

- 二、 在實價登錄揭露案件買賣交易總金額方面，本季約為 20.75 億元，較 107 年第 4 季的 15.09 億元增加約 37.5%；較 107 年第 1 季的 7.82 億元增加約 165.3%。(圖 8)

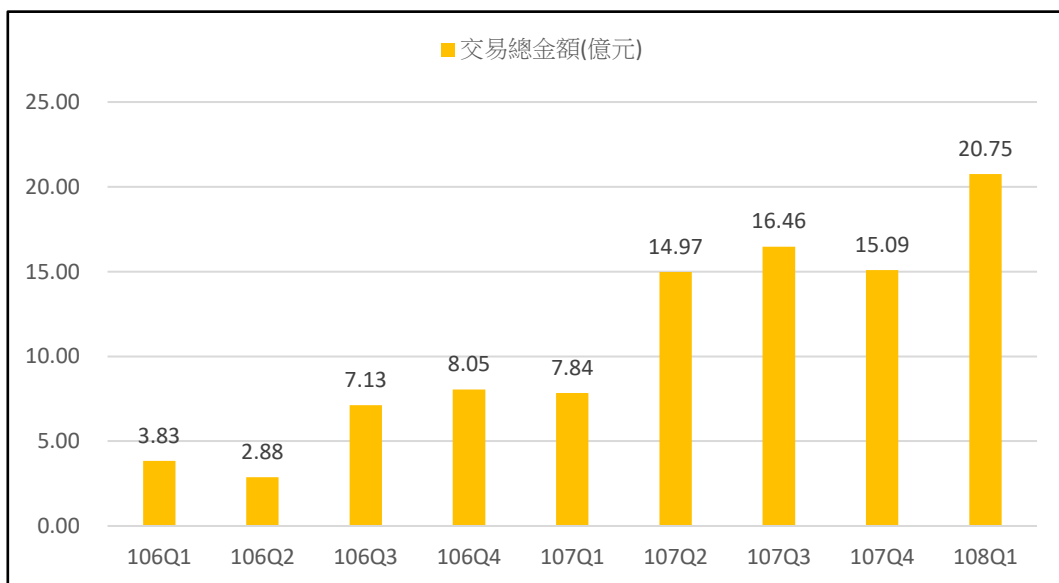


圖 8、航空城特定區計畫內實價登錄揭露案件買賣總交易金額

■ 土地交易區位分佈情形：

本季區內土地交易區位之分布，仍以集中於機場捷運 A16 站(橫山站)與 A17 站(領航站)間之土地為主。(圖 9)

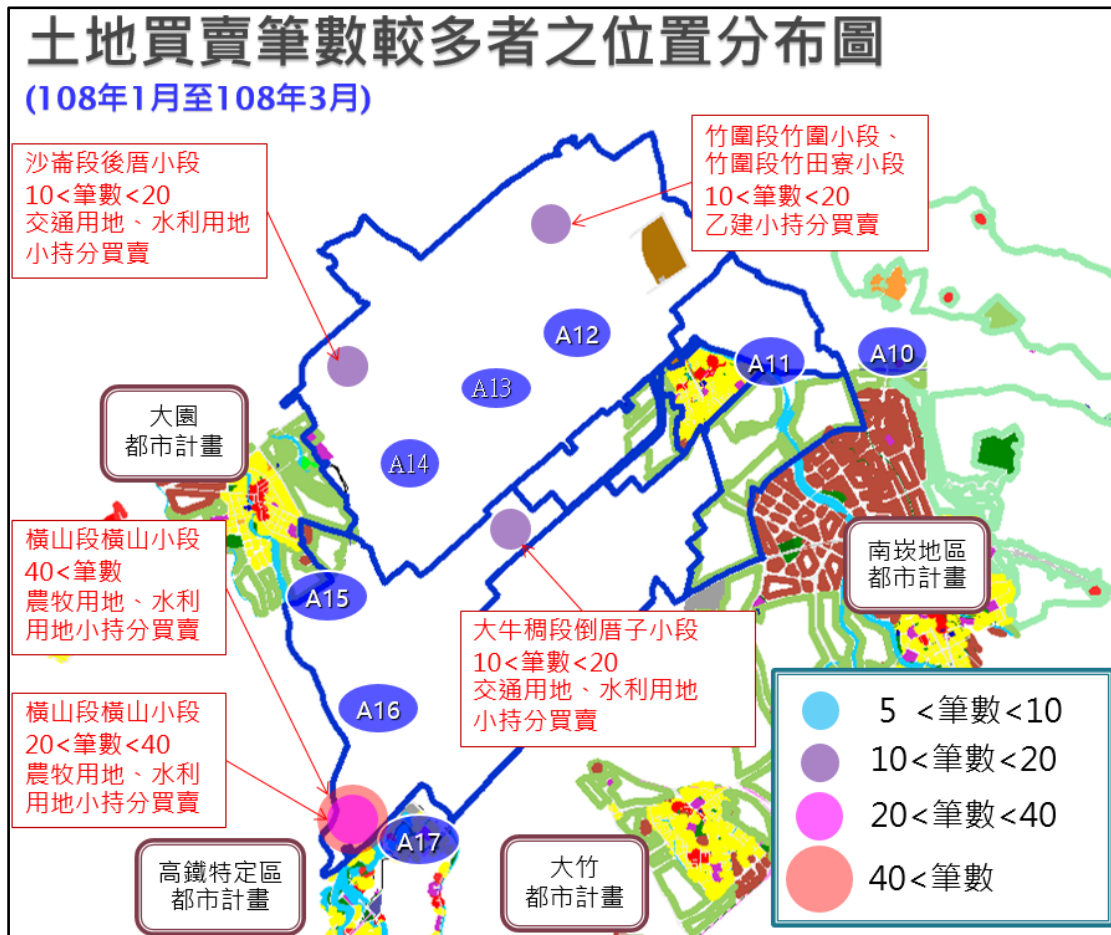


圖 9 108 年第 1 季航空城特定區計畫內集中交易情形示意圖

整體而言，本區本季土地交易量較上季小幅減少，但較去年同期(107 年第 1 季)仍有明顯成長；至於土地交易均價部分，農業使用土地之交易均價，受航空城特定區計畫通過後持續展辦影響，計畫區內土地交易均價連四季呈現微幅上揚走勢；甲、乙種建築用地則因交易案件量較少，交易均價易受個案成交價格影響，較不具參考性。