

108 年第 2 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 2 季整體實價登錄揭露土地交易件數為 126 件，較第 1 季的 87 件增加 39 件及 107 年第 2 季的 89 件增加 37 件。(圖 1)

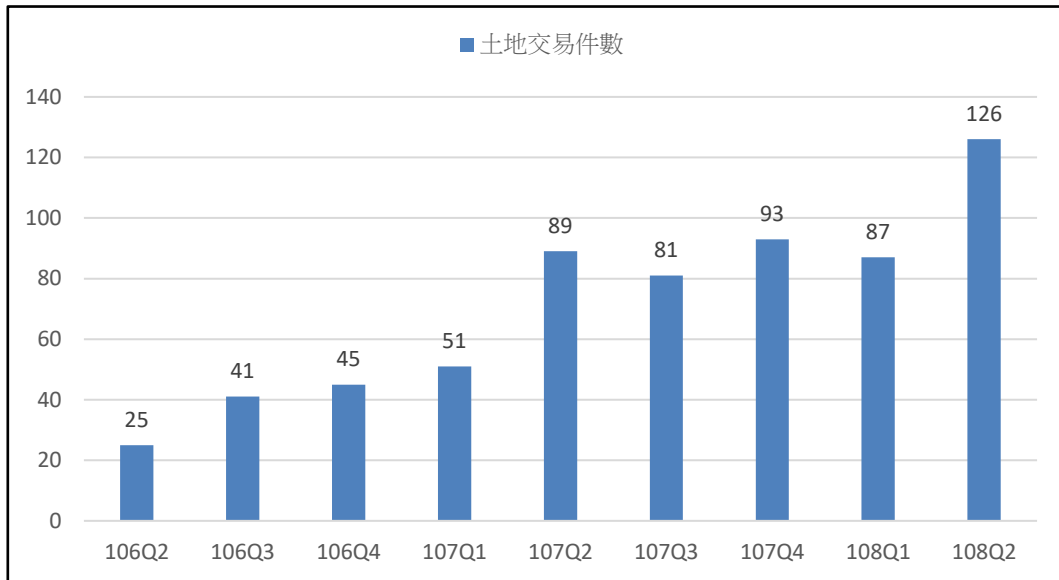


圖 1 航空城特定區計畫內整體土地交易情形

- 二、本季交易案件屬農業使用之土地為 93 件(都市計畫內農業區 9 件、非都市土地農牧用地 84 件)，較第 1 季的 67 件增加 26 件及 107 年第 2 季的 58 件增加 35 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 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
108 年第 2 季	9	84	93	17

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，與第 1 季相同，較 107 年第 2 季的 5 件增加 4 件。(圖 2)

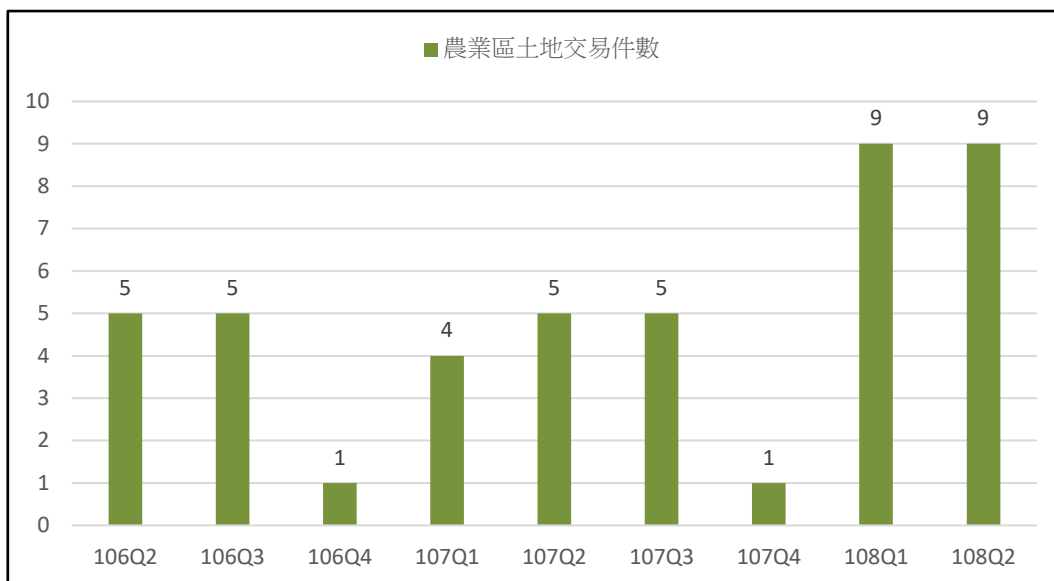


圖 2 航空城特定區計畫內(都市計畫農業區)土地交易情形

(二)非都市土地農牧用地：

本季交易件數為 84 件，較第 1 季的 58 件增加 26 件及 107 年第 2 季的 53 件增加 31 件。(圖 3)

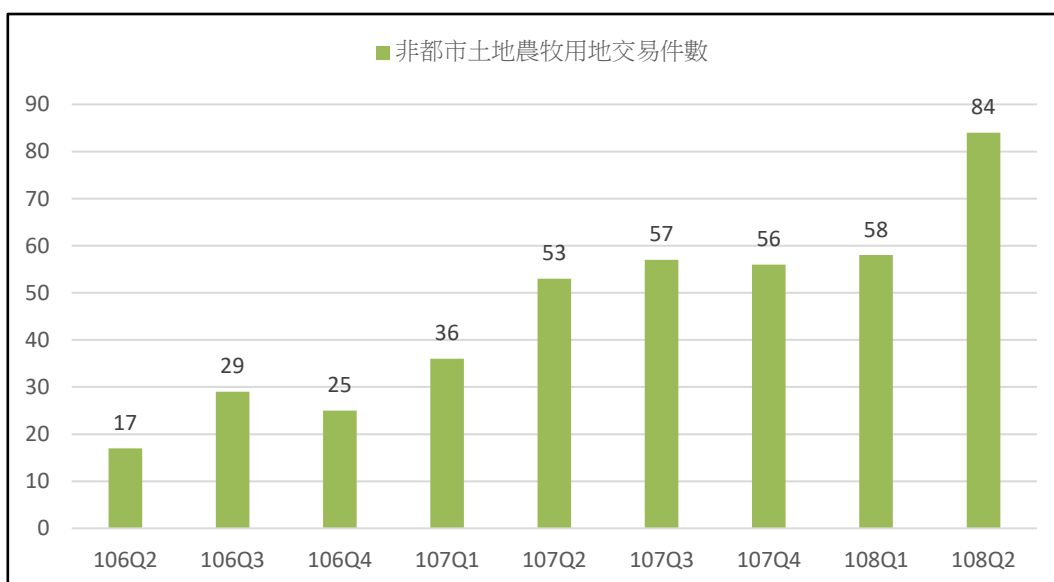


圖 3 航空城特定區計畫內(非都市土地農牧用地)土地交易情形

(三)非都市土地甲、乙種建築用地：

本季交易件數為 17 件，較第 1 季的 10 件增加 7 件及 107 年第 2 季的 16 件增加 1 件。(圖 4)

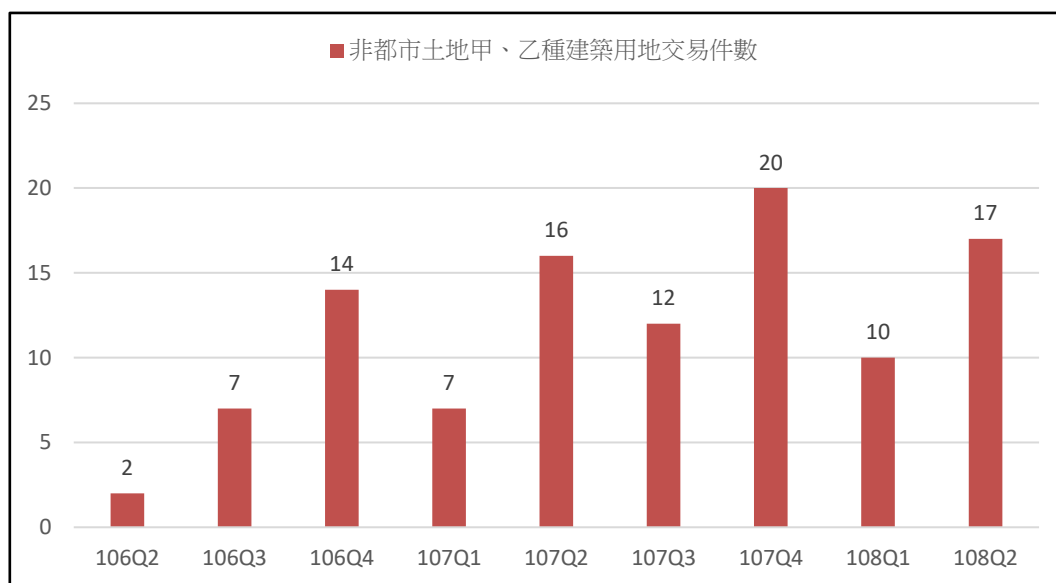


圖 4 航空城特定區計畫內(非都市土地甲、乙種建築用地)土地交易情形

■ 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 7.00 萬元/坪，與第 1 季的 6.88 萬元/坪相較，呈現持平走勢；較 107 年第 2 季的 6.59 萬元/坪上漲約 6.2%，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)

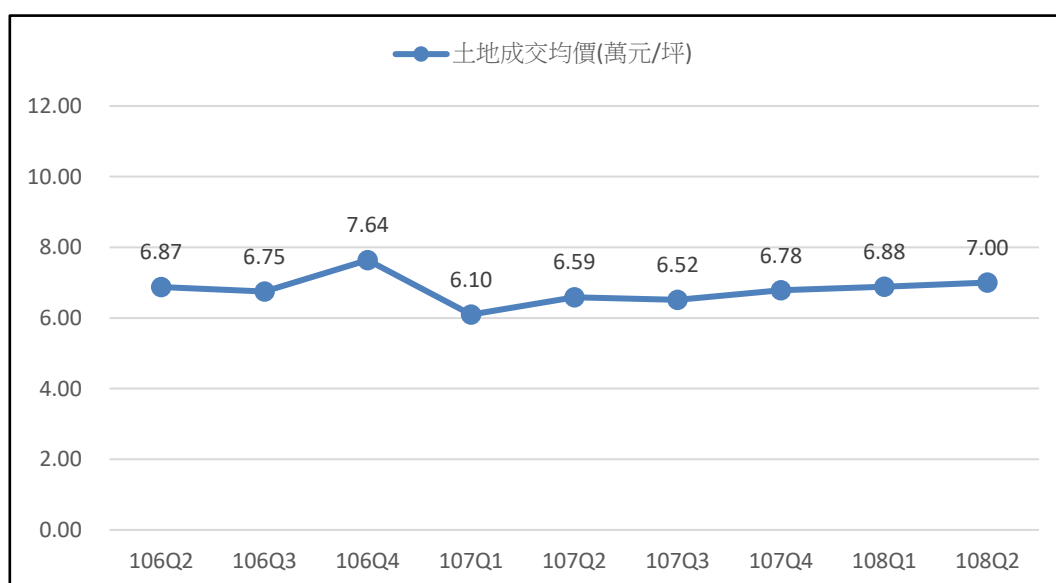


圖 5 航空城特定區計畫內整體土地交易均價走勢圖

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 6.68 萬元/坪，與第 1 季的 6.70 萬元/坪相較，呈現持平走勢；較 107 年第 2 季的 5.71 萬元/坪上漲 17.0%，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)

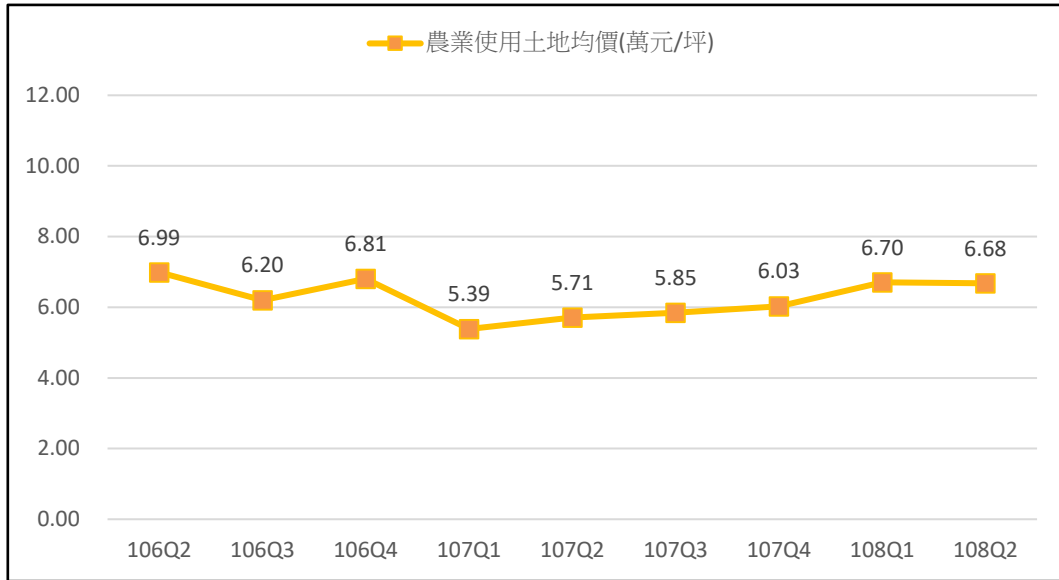


圖 6 航空城特定區計畫內農業使用土地交易均價走勢圖

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 382 筆，較第 1 季的 230 筆增加 152 筆及 107 年第 2 季的 294 筆增加 88 筆。(圖 7)

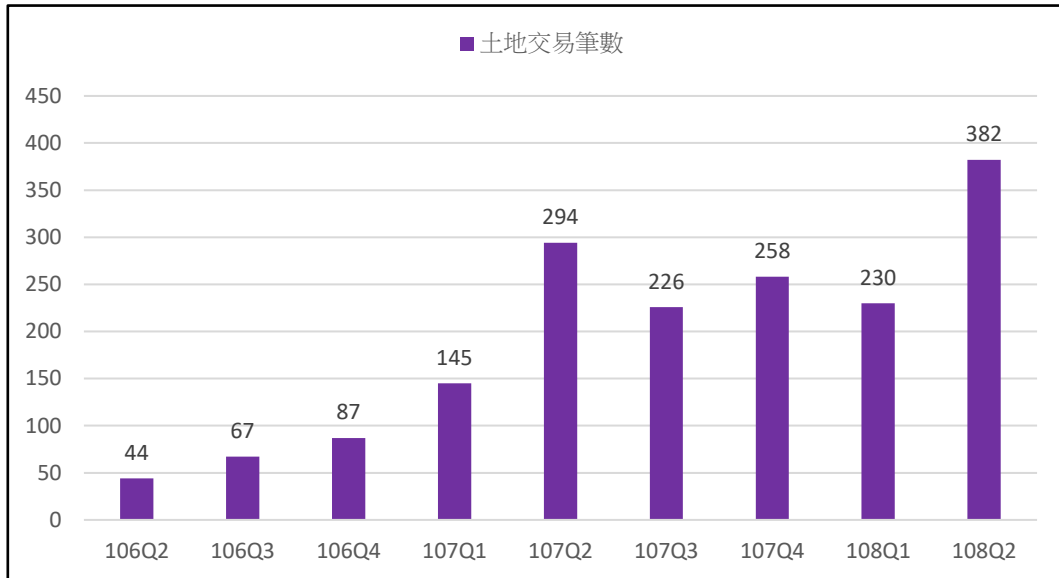


圖 7、航空城特定區計畫內實價登錄揭露案件交易筆數

- 二、 在實價登錄揭露案件買賣交易總金額方面，本季約為 26.91 億元，較第 1 季的 20.75 億元增加約 29.7%；較 107 年第 2 季的 14.97 億元增加約 79.8%。(圖 8)

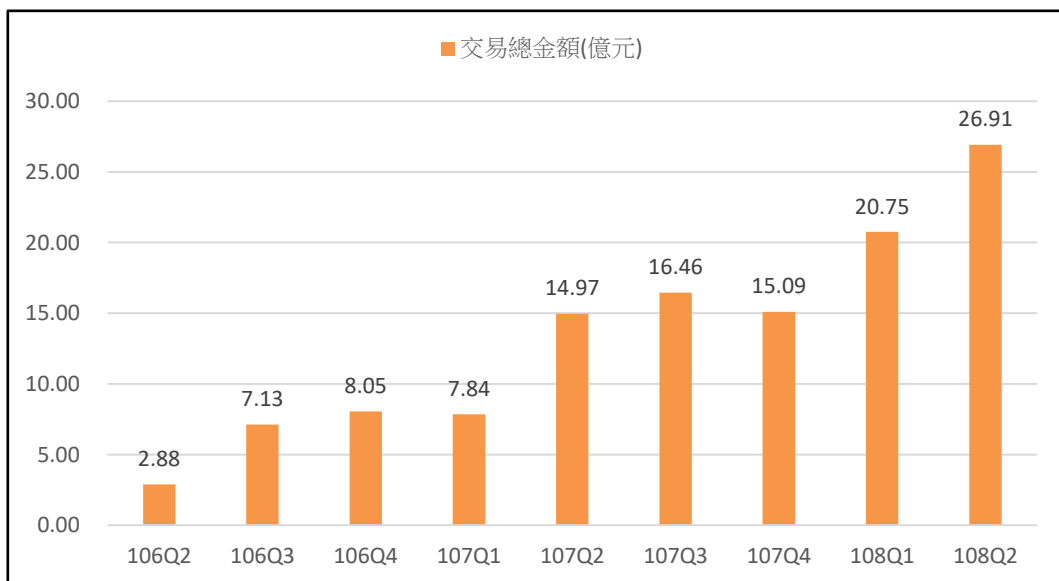


圖 8、航空城特定區計畫內實價登錄揭露案件買賣總交易金額

■ 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)

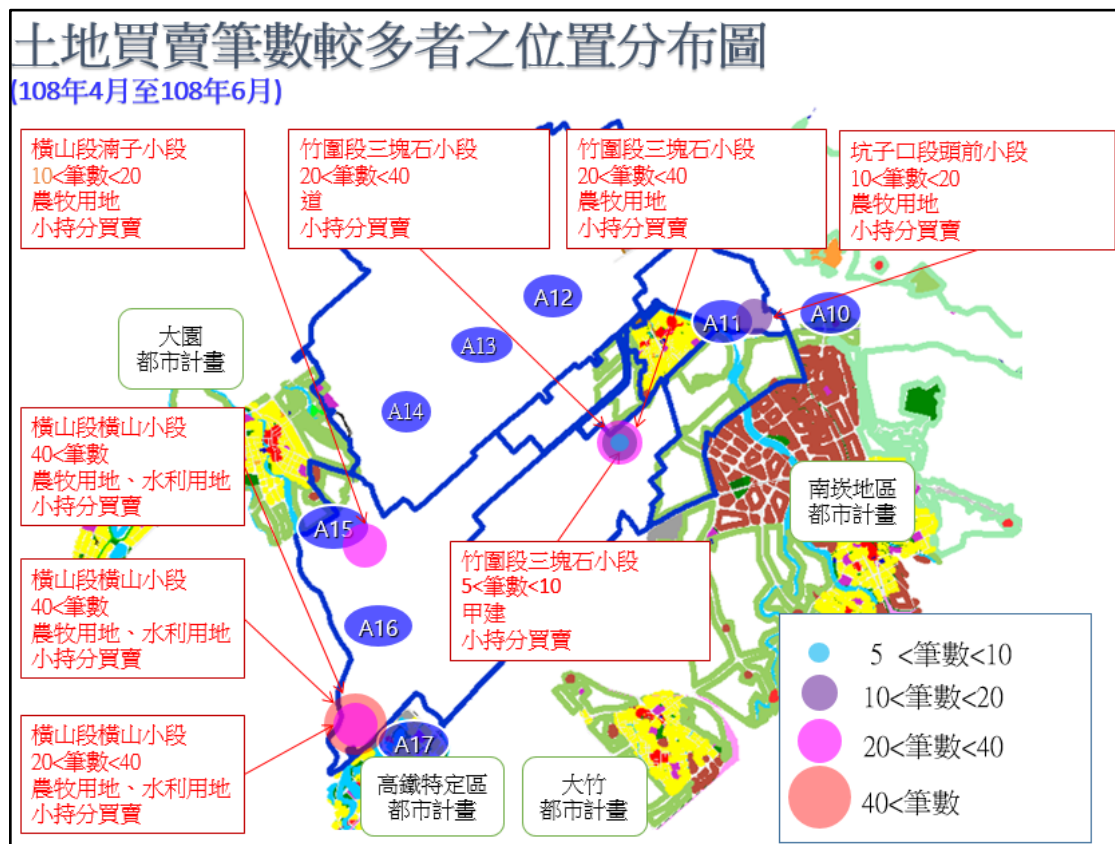


圖 9 108 年第 2 季航空城特定區計畫內集中交易情形示意圖

整體而言，本區本季土地交易量較上季增加，較去年同期(107 年第 2 季)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。