

# 108 年第 4 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 4 季整體實價登錄揭露土地交易件數為 390 件，較第 3 季的 282 件增加 108 件；且較 107 年第 4 季的 93 件相增加 297 件。(圖 1)

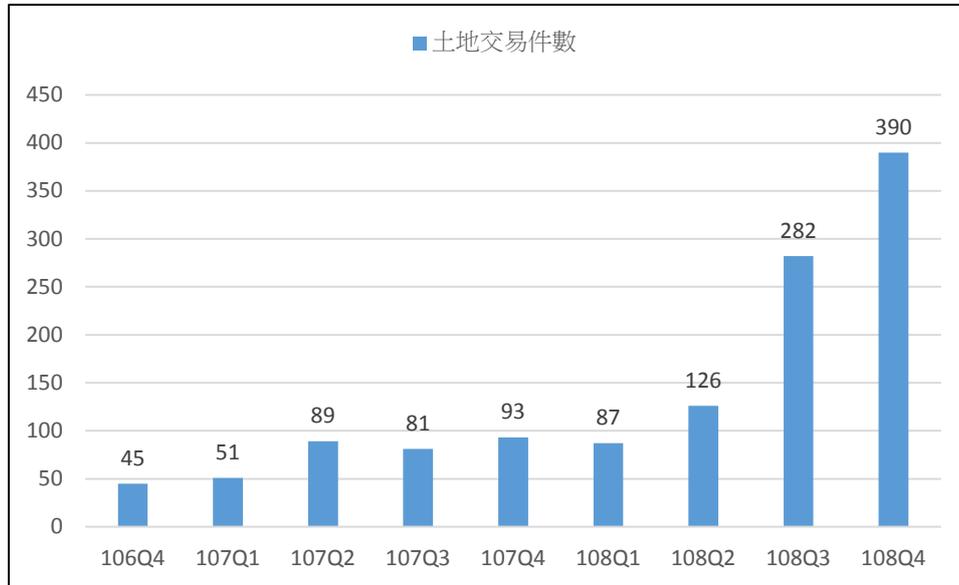


圖 1 航空城特定區計畫內整體土地交易情形

- 二、本區 108 年第 4 季交易案件屬農業使用之土地為 289 件(都市計畫內農業區 28 件、非都市土地農牧用地 261 件)，較第 3 季的 217 件增加 72 件；且較 107 年第 4 季的 57 件增加 232 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 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            |
| 108 年第 3 季 | 15      | 202       | 217            | 37            |
| 108 年第 4 季 | 28      | 261       | 289            | 65            |

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：

本區 108 年第 4 季交易件數為 28 件，較第 3 季的 15 件增加 13 件；較 107 年第 4 季的 1 件增加 27 件。(圖 2)

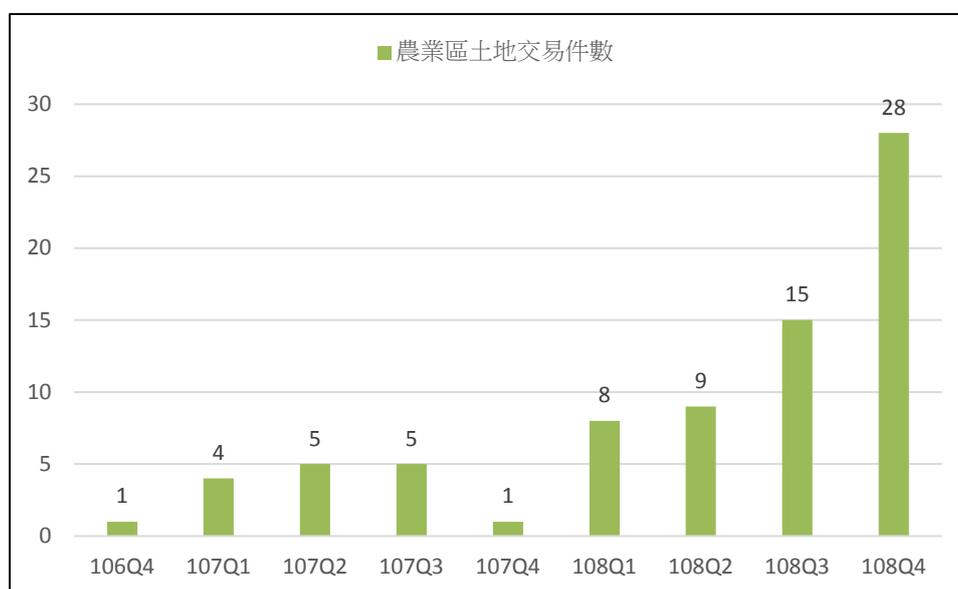


圖 2 航空城特定區計畫內(都市計畫農業區)土地交易情形

(二)非都市土地農牧用地：

本區 108 年第 4 季交易件數為 261 件，較第 3 季的 202 件增加 59 件；較 107 年第 4 季的 56 件增加 205 件。(圖 3)

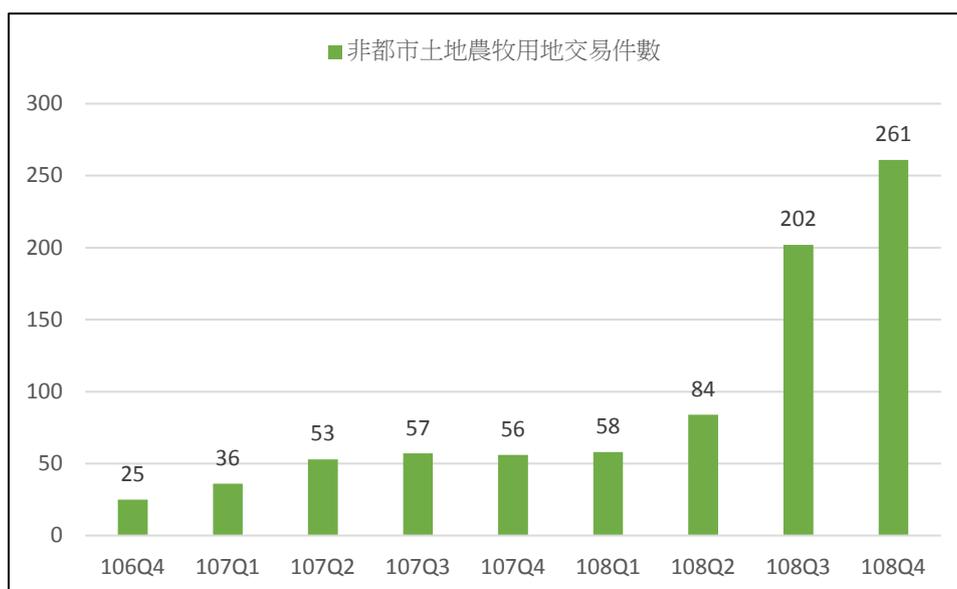


圖 3 航空城特定區計畫內(非都市土地農牧用地)土地交易情形

### (三)非都市土地甲、乙種建築用地：

本區 108 年第 4 季交易件數為 65 件，較第 3 季的 37 件增加 28 件；較 107 年第 4 季的 20 件增加 45 件。(圖 4)

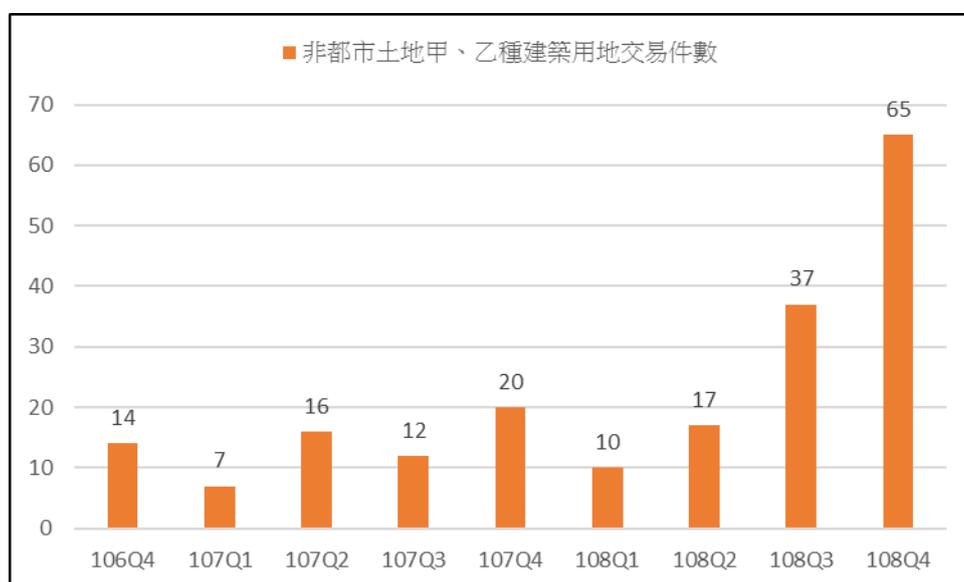


圖 4 航空城特定區計畫內(非都市土地甲、乙種建築用地)土地交易情形

### ■ 土地成交均價走勢：

- 一、本區 108 年第 4 季本季實價登錄揭露案件土地交易均價為 7.04 萬元/坪，與第 3 季的 7.02 萬元/坪相較，呈現持平走勢；但較 107 年第 4 季的 6.78 萬元/坪上漲約 3.8%，受航空城特定區計畫通過後持續展辦影響，近期土地交易均價呈現穩定持平走勢。(圖 5)

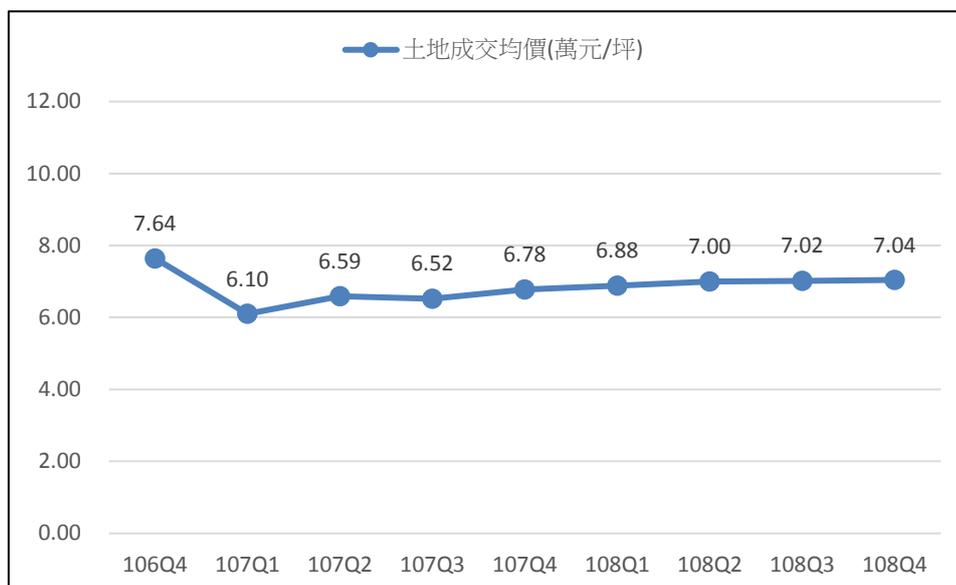


圖 5 航空城特定區計畫內整體土地交易均價走勢圖

二、本區 108 年第 4 季屬農業使用之土地交易均價約為 6.51 萬元/坪，與第 3 季的 6.52 萬元/坪相較，呈現持平走勢；較 107 年第 4 季的 6.03 萬元/坪上漲 8%。(圖 6)

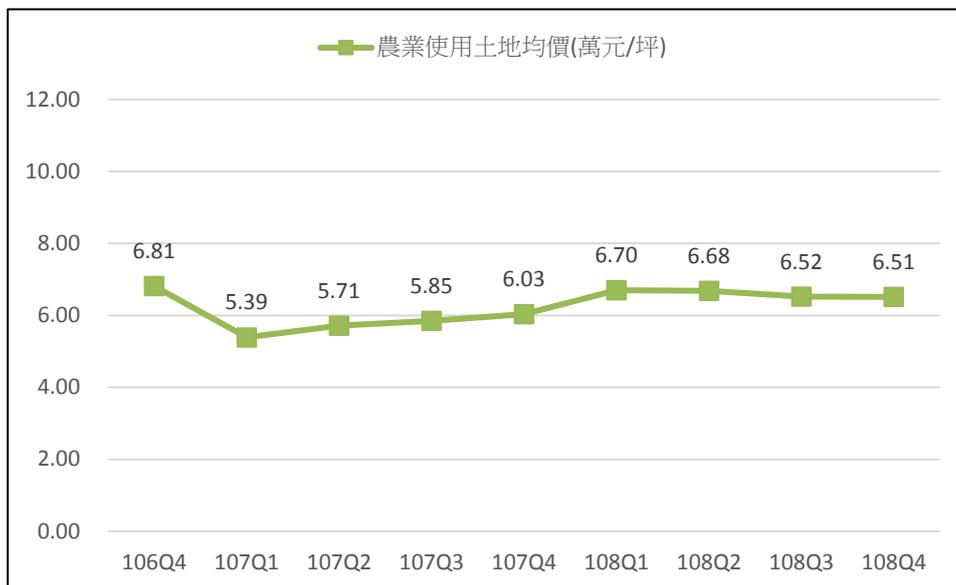


圖 6 航空城特定區計畫內農業使用土地交易均價走勢圖

三、本區 108 年第 4 季非都市土地甲、乙種建築用地均價約為 13.25 萬元/坪，與第 3 季的 11.57 萬元/坪相較，呈現上漲走勢。

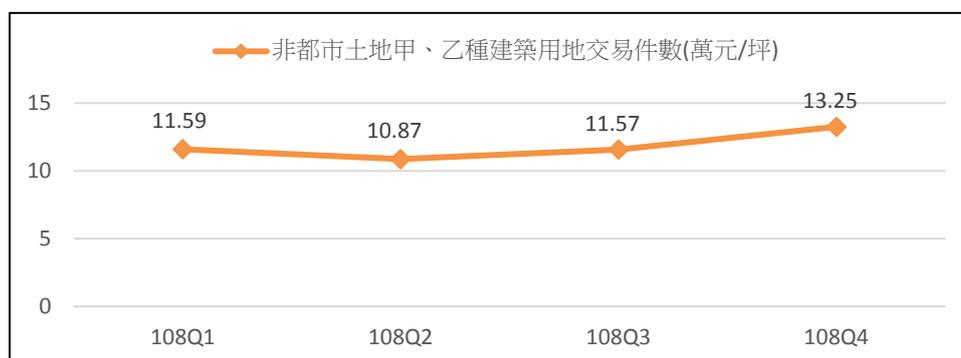


圖 6 航空城特定區計畫內非都市土地甲、乙種建築用地交易均價走勢圖

## ■ 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，本區 108 年第 4 季揭露案件統計土地交易筆數為 1,083 筆，較第 3 季的 771 筆增加 312 筆；且較 107 年第 4 季的 258 筆增加 825 筆。(圖 7)

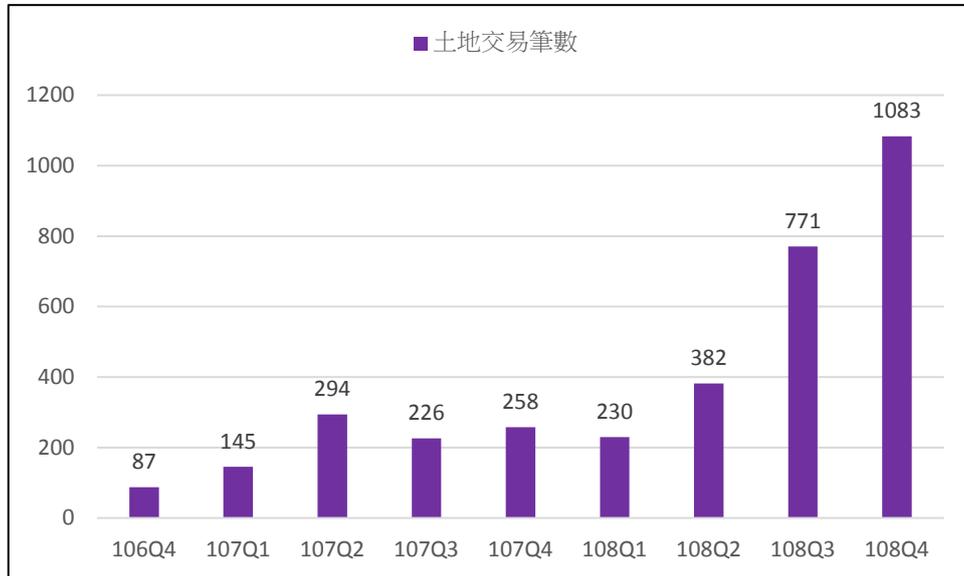


圖 7、航空城特定區計畫內實價登錄揭露案件交易筆數

- 二、在實價登錄揭露案件買賣交易總金額方面，本區 108 年第 4 季約為 90.12 億元，較第 3 季的 51.42 億元增加約 75.3%；且較 107 年第 4 季的 15.09 億元增加約 497.2%。(圖 8)

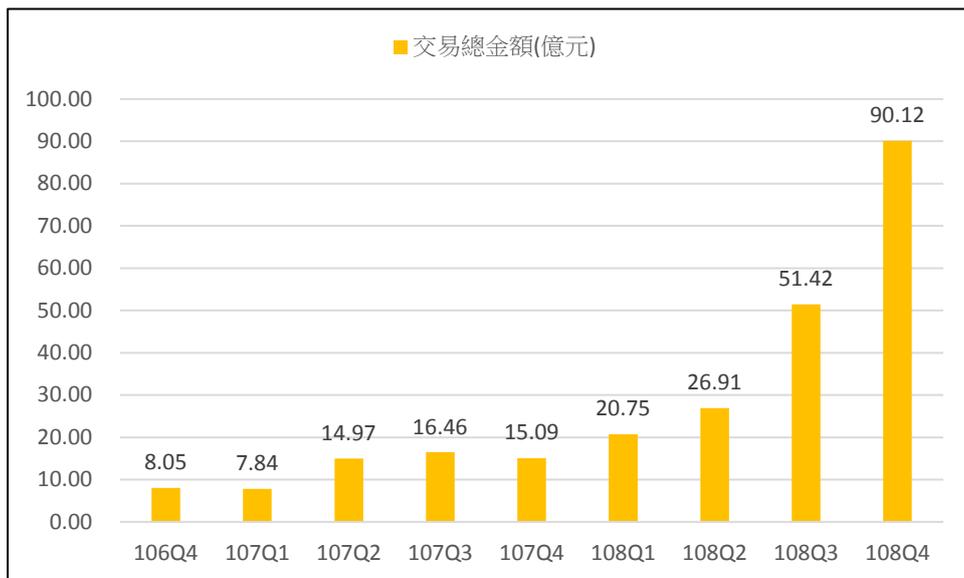


圖 8、航空城特定區計畫內實價登錄揭露案件買賣總交易金額

## ■ 土地交易區位分佈情形：

本區 108 年第 4 季土地交易區位之分布，集中於機場捷運 A11 站(坑口站)鄰近地區及 A16 站(橫山站)與 A17 站(領航站)間之土地為主。(圖 9)

### 土地買賣筆數較多者之位置分布圖

(108年10月至108年12月)

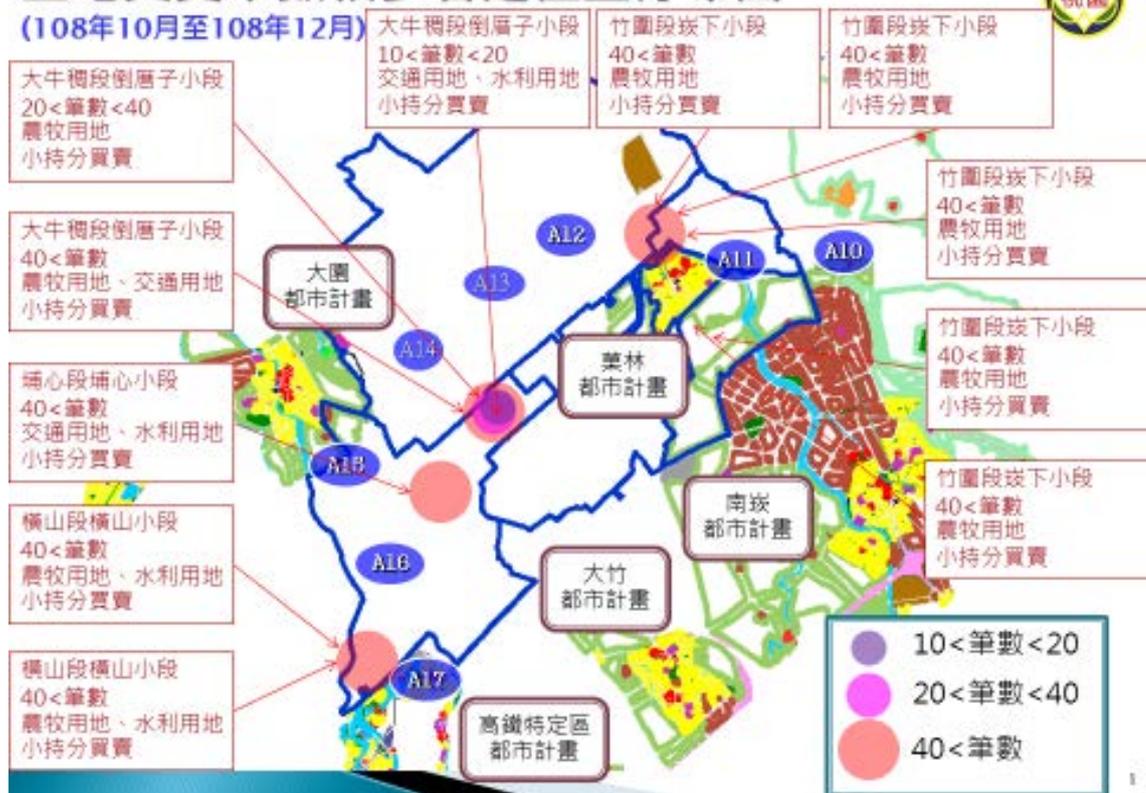


圖 9 108 年第 4 季航空城特定區計畫內集中交易情形示意圖

整體而言，本區 108 年第 4 季土地交易量較上季增加，較 107 年第 4 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。