

107 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 107 年第 1 季整體實價登錄揭露土地交易件數為 42 件，較前期的 45 件減少 3 件，與 106 年第 1 季的 24 件相較增加 18 件。(圖 1)

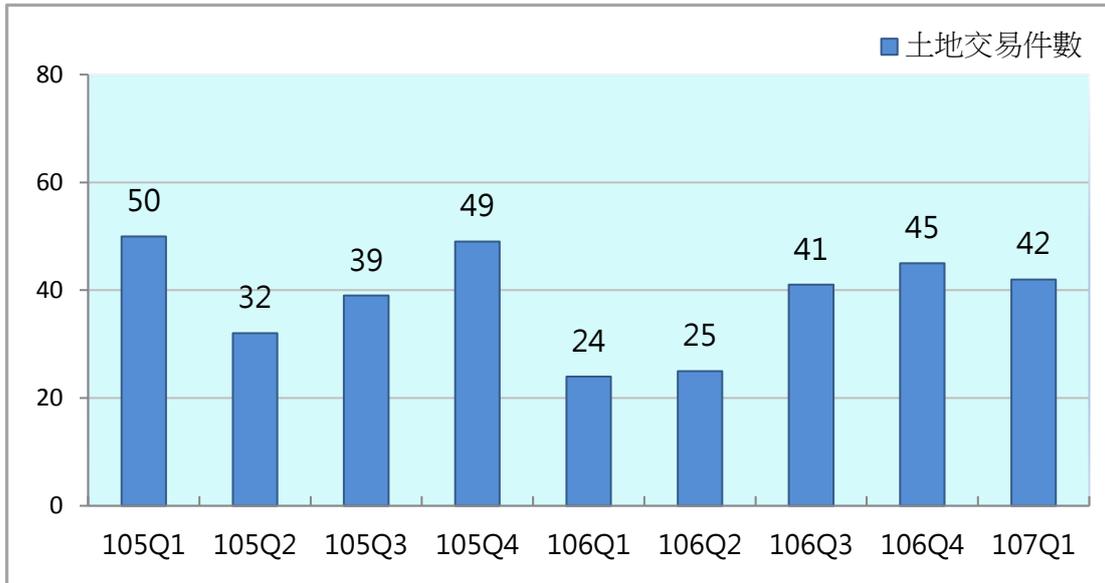


圖 1 航空城特定區計畫內整體土地交易情形

- 二、本季交易案件屬農業使用之土地為 32 件(都市計畫內農業區 2 件、非都市土地農牧用地 30 件)，分別較上期的 26 件增加 6 件及 106 年第 1 季的 20 件增加 12 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
105年第1季	2	33	35	10
105年第2季	4	23	27	1
105年第3季	3	26	29	3
105年第4季	8	29	37	10
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	2	30	32	7

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 2 件，分別較上季的 1 件增加 1 件及 106 年第 1 季的 4 件減少 2 件。(圖 2)

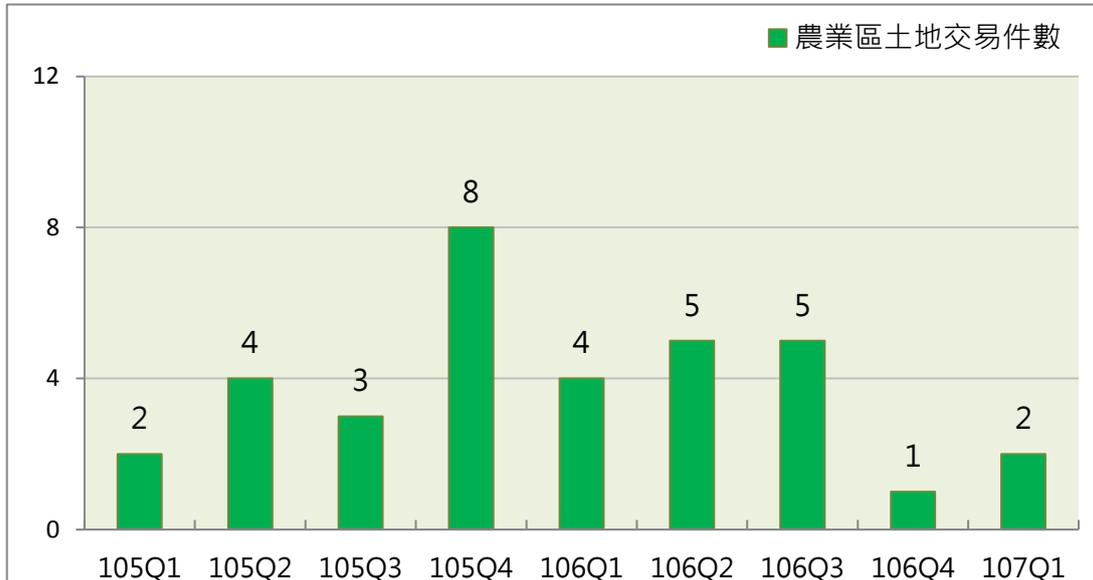


圖 2 航空城特定區計畫內(都市計畫農業區)土地交易情形分析圖

(二)非都市土地農牧用地：

本季交易件數為 30 件，較上季的 25 件增加 5 件及 106 年第 1 季的 17 件增加 13 件。(圖 3)

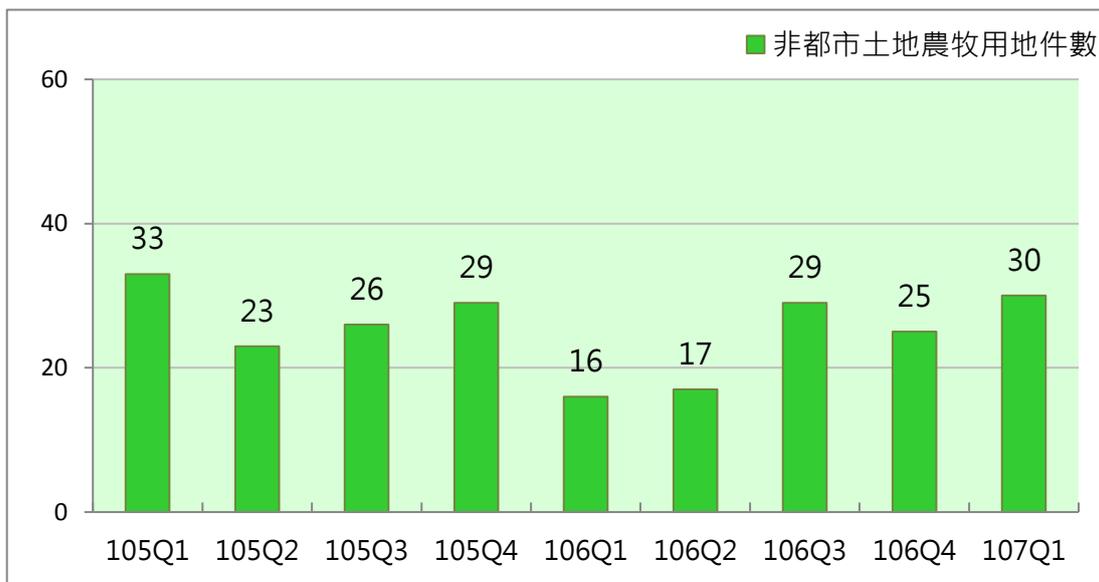


圖 3 航空城特定區計畫內(非都市土地農牧用地)土地交易情形分析圖

(三)非都市土地範圍內甲、乙種建築用地：

本季交易件數為 7 件，分別較上季的 14 件減少 7 件及 106 年第 1 季的 2 件增加 5 件。(圖 4)

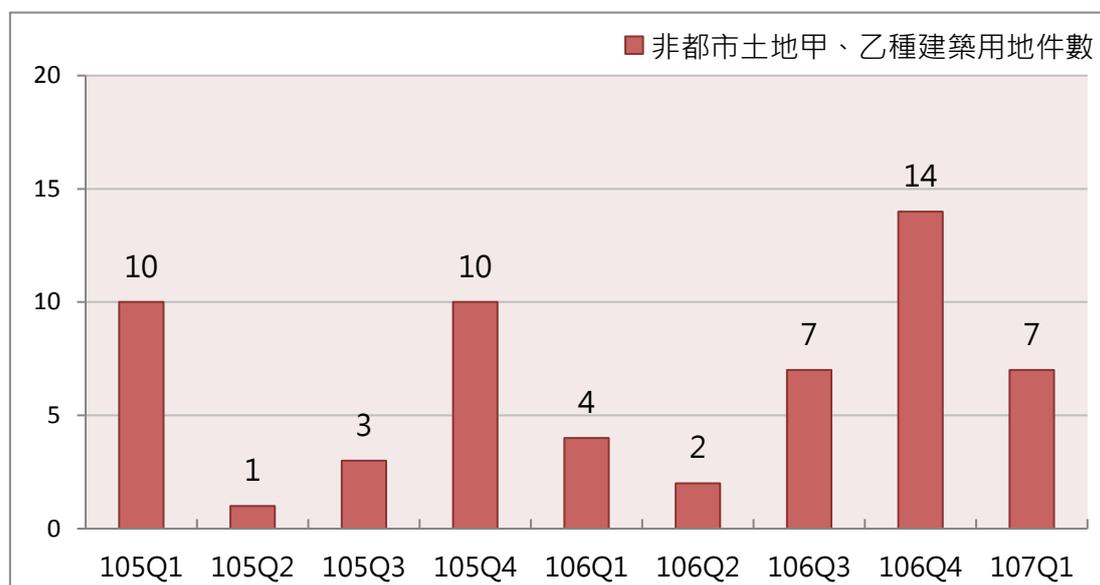


圖 4 航空城特定區計畫內(非都市土地甲、乙種建築用地)土地交易情形分析圖

■ 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 6.81 萬元/坪，與上期的 7.64 萬元/坪相較下跌 10.83%；與 106 年第 1 季的 6.87 萬元/坪相較則下降 0.79%，本季因航空城特定區都市計畫於 3 月底再審通過¹，土地交易均價呈現穩定走勢。(圖 5)

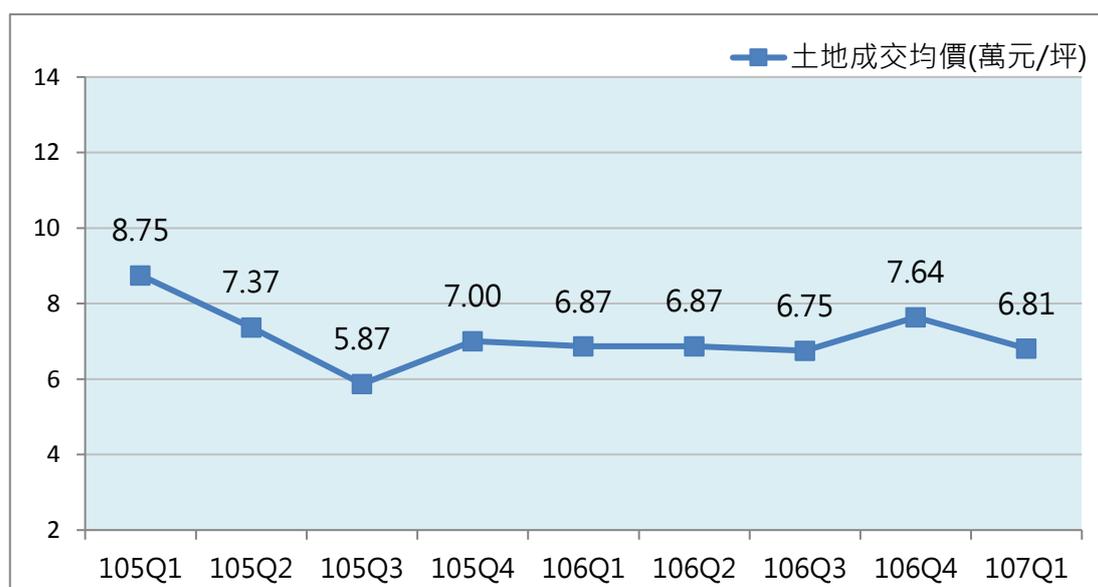


圖 5 航空城特定區計畫內整體土地交易均價走勢圖

¹ 航空城都市計畫於 107 年 3 月 27 日都市計畫再審通過，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 6.01 萬元/坪，與上期的 6.81 萬元/坪相較，下跌 11.81%；與 106 年第 1 季的 5.81 萬元/坪相較，上漲 3.35%，主因為航空城特定區計畫持續展辦中，故計畫區內土地交易均價呈現穩定盤整走勢。(圖 6)

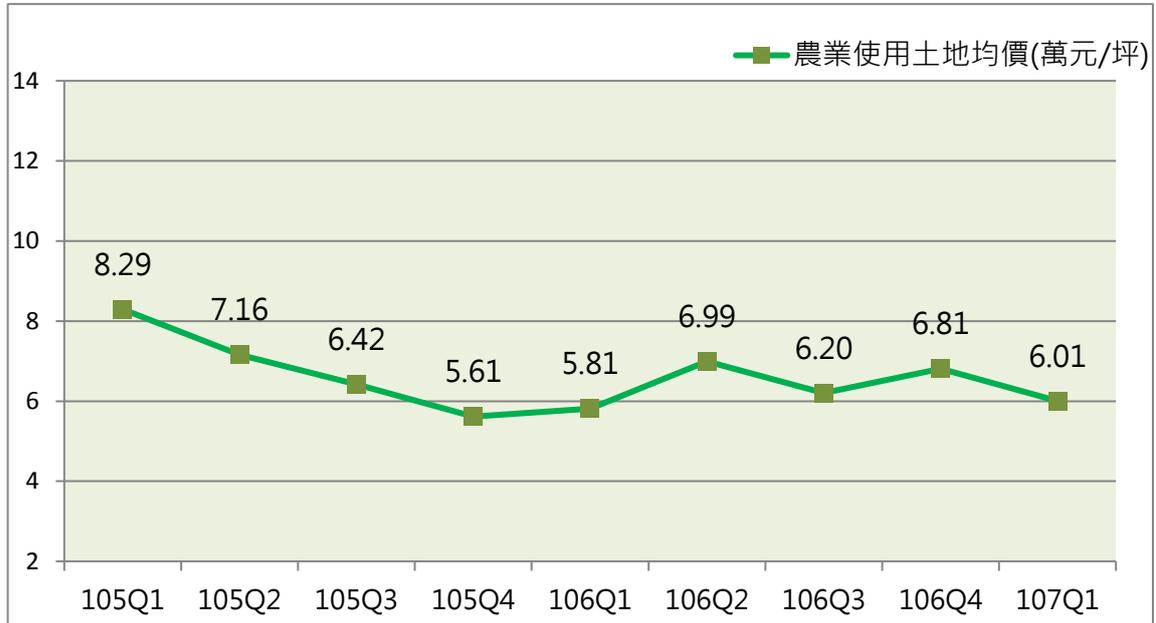


圖 6 航空城特定區計畫內農業使用土地交易均價走勢圖

三、另非都市土地甲、乙種建築用地，自 104 年第 3 季起交易案件量較少，交易均價受異質性較高的特定個案顯著影響，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 65 筆，較上期的 87 筆減少 22 筆；另與 106 年第 1 季的 49 筆相比增加 16 筆。(圖 7)

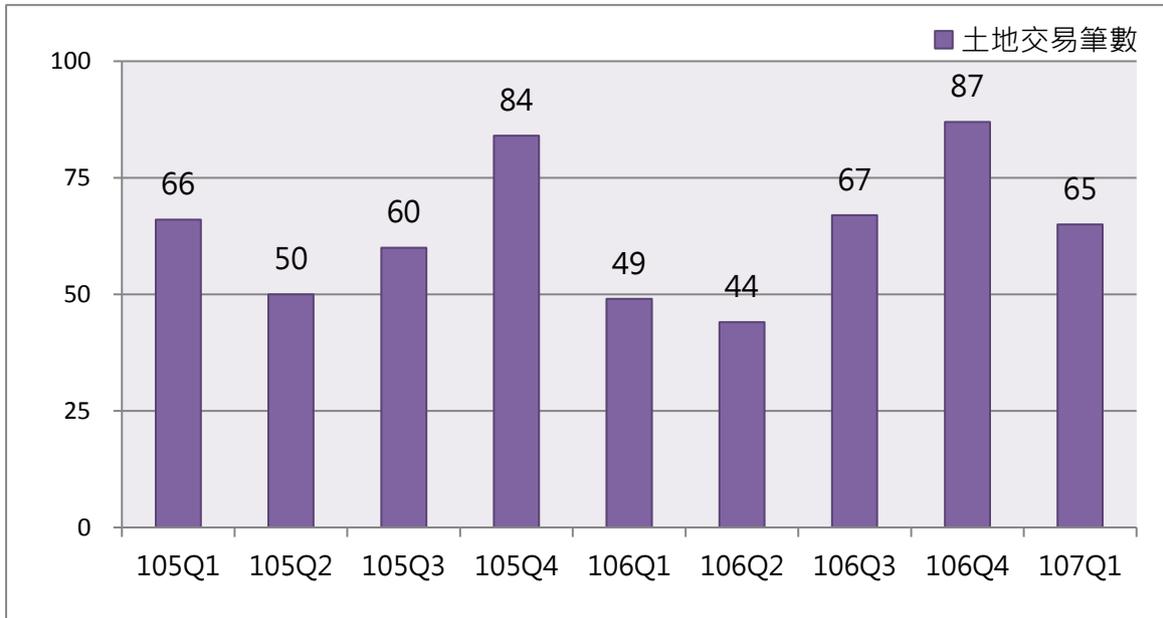


圖 7、航空城特定區計畫內實價登錄揭露案件交易筆數趨勢圖

- 二、在實價登錄揭露案件買賣交易總金額方面，本季約為 6.71 億元，較上期的 8.05 億元減少 16.56%；但較 106 年第 1 季的 3.83 億元增加 75.44%，主因為本季交易筆數較上期少，產生總交易金額相對減少之情形，惟較去年同期有顯著成長。(圖 8)

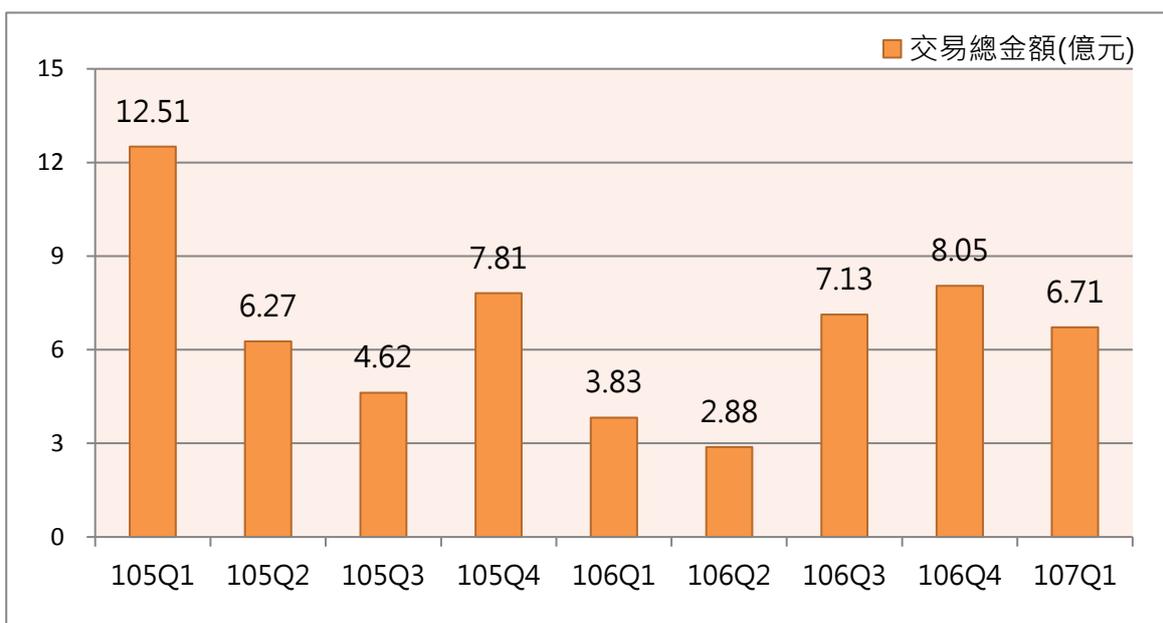


圖 8、航空城特定區計畫內實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

■ 土地交易區位分佈情形：

本季區內土地交易區位之分佈，以集中於機場捷運 A16(橫山站)附近之土地為主。(圖 9)

土地買賣筆數較多者之位置分布圖

(107年1月至107年3月)

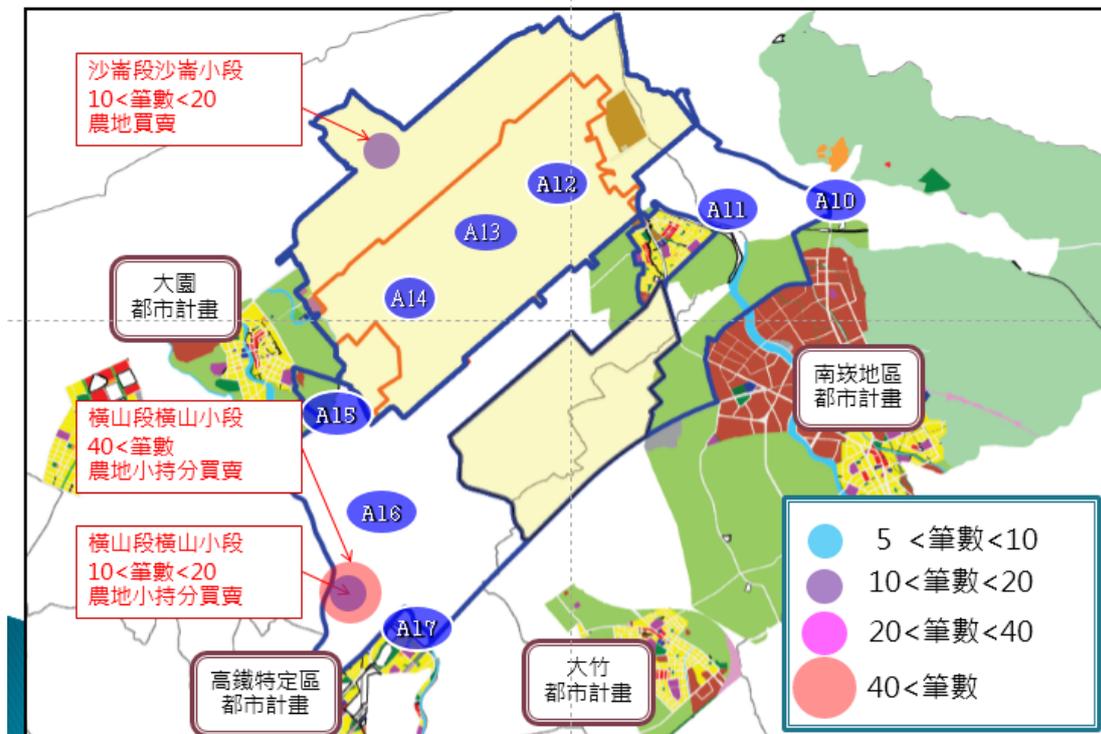


圖 9 107 年第 1 季航空城特定區計畫內交易集中情形示意圖

整體而言，本區本季土地交易量與上期相比稍減，與去年同期(106 年第 1 季)交易量相比則有明顯成長；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仍維持穩定走勢；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。