

## 106 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 106 年第 2 季整體實價登錄揭露土地交易件數為 25 件，較前期的 24 件增加 1 件，與去年同期的 32 件相較減少 7 件。  
(圖 1)

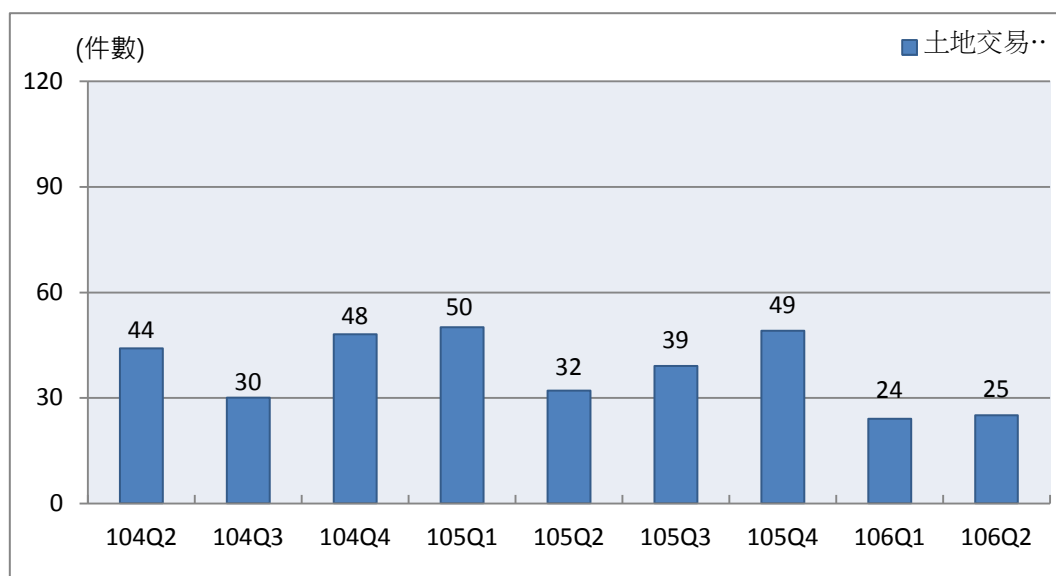


圖 1 航空城特定區計畫內整體土地交易情形

- 二、本季屬農業使用之土地交易件數為 23 件(都市計畫內農業區 5 件、非都市土地農牧用地 18 件)，較上期的 22 件，交易件數增加 1 件，較去年同期的 29 件減少 6 件(表 1)；另依不同土地使用屬性分析如下：

表 1 航空城特定區計畫內地土地交易件數情形表 (件/季)

時間	農業區	農牧用地	農業使用	
			(農業區及農牧用地)	甲、乙種建築用地
104 年第 2 季	3	32	35	19
104 年第 3 季	5	18	23	24
104 年第 4 季	5	30	35	56
105 年第 1 季	3	34	37	28
105 年第 2 季	5	24	29	21
105 年第 3 季	3	27	30	22
105 年第 4 季	9	29	38	23
106 年第 1 季	5	17	22	19
106 年第 2 季	5	18	23	16

(一)都市計畫農業區：

本季交易件數為 5 件，與上季及去年同期的 5 件相較，交易件數呈現持平。(圖 2)

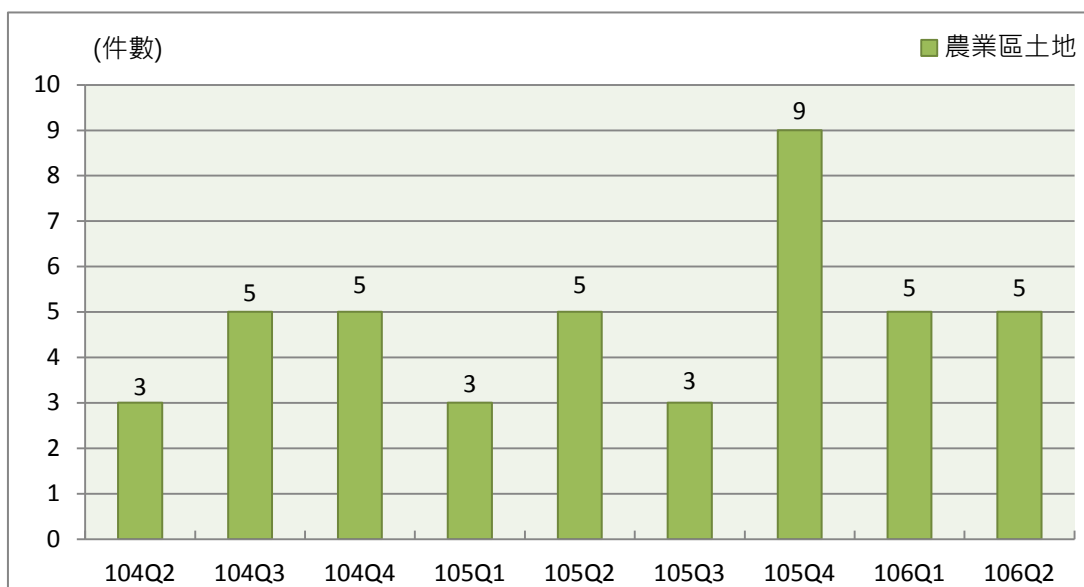


圖 2 航空城特定區計畫內(都市計畫農業區)土地交易情形分析圖

(二)非都市土地範圍內農牧用地：

本季交易件數為 18 件，與上季的 17 件相較，交易件數增加 1 件；較去年同期的 24 件減少 6 件。(圖 3)

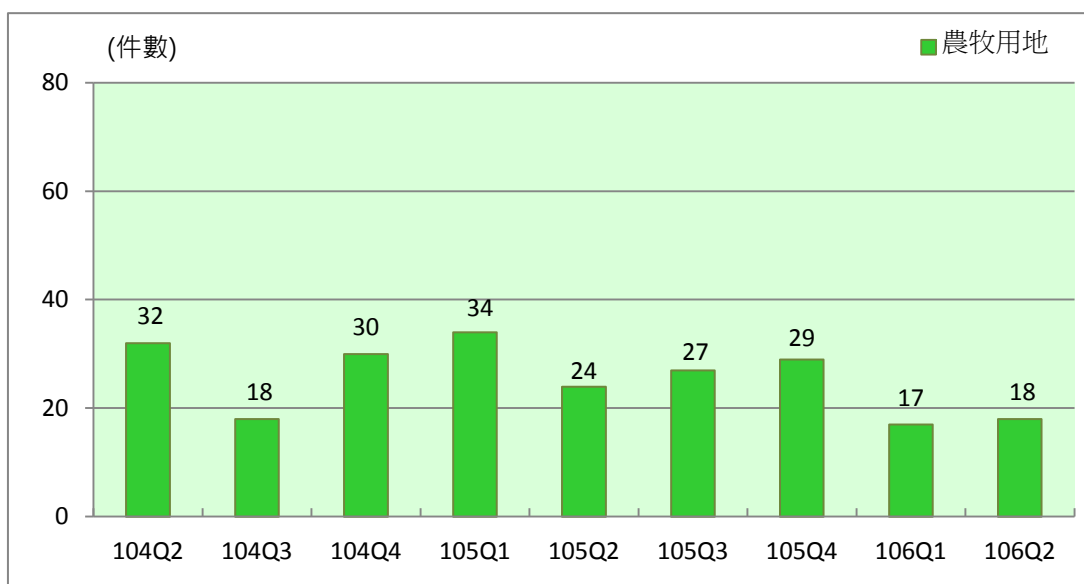


圖 3 航空城特定區計畫內(非都市土地農牧用地)土地交易情形分析圖

(三)非都市土地範圍內甲種、乙種建築用地：

本季交易件數為 16 件，與上季的 19 件相較，交易件數減少 3 件；較去年同期的 21 件減少 5 件。(圖 4)

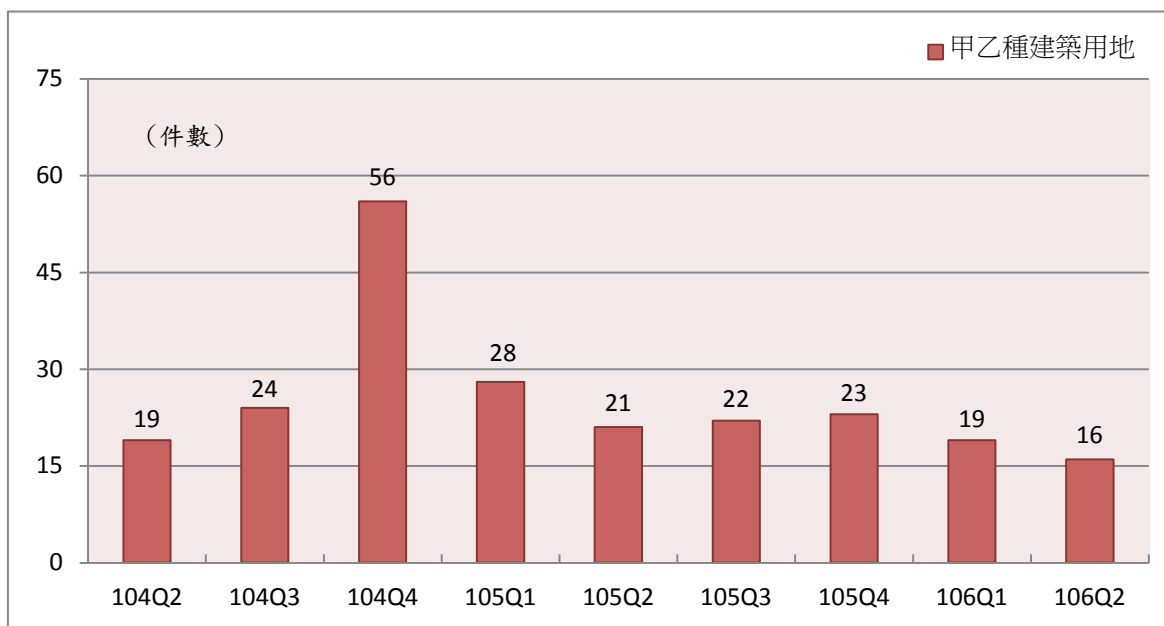


圖 4 航空城特定區計畫內(非都市土地甲、乙種建築用地)土地交易情形分析圖

■ 土地成交均價走勢：

- 一、本區本季整體實價登錄揭露土地交易均價與上期相較呈現持平，單價約為 6.87 萬元/坪；與去年同期的 7.37 萬元/坪相較，下跌 6.78%，主因為本區交易均價持續受到航空城特定區計畫尚未審議通過之影響所致。(圖 5)

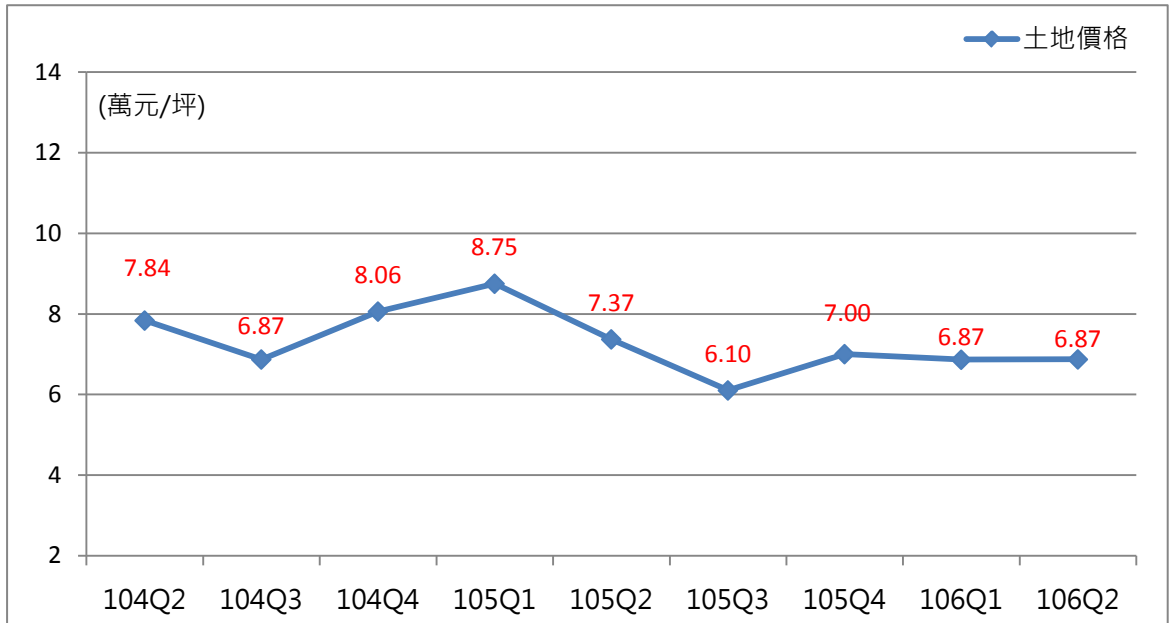


圖 5 航空城特定區計畫內整體土地交易均價走勢圖

二、本季本區屬農業使用之土地交易均價約為 6.99 萬元/坪，與上期的 5.81 萬元/坪相較，上漲 20.31%；與去年同期的 7.16 萬元/坪相較，下跌 2.37%，主因為上期交易含大面積土地買賣，以致上期產生總價高、單價降低之情形，造成本季交易均價相對上漲。(圖 6)

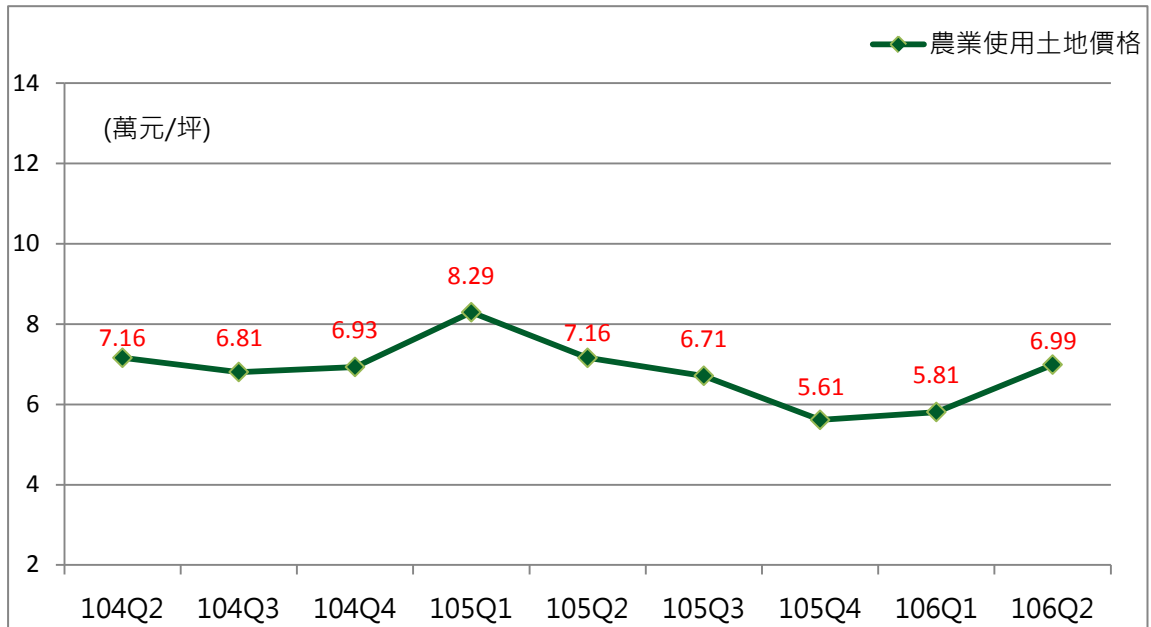


圖 6 航空城特定區計畫內農業使用土地交易均價走勢圖

三、另非都市土地甲、乙種建築用地，自 104 年第 2 季起因交易件數較少，交易均價易受個案成交價格影響，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 44 筆，較上期的 49 筆減少 5 筆，亦較去年同期的 50 筆減少 6 筆。(圖 7)

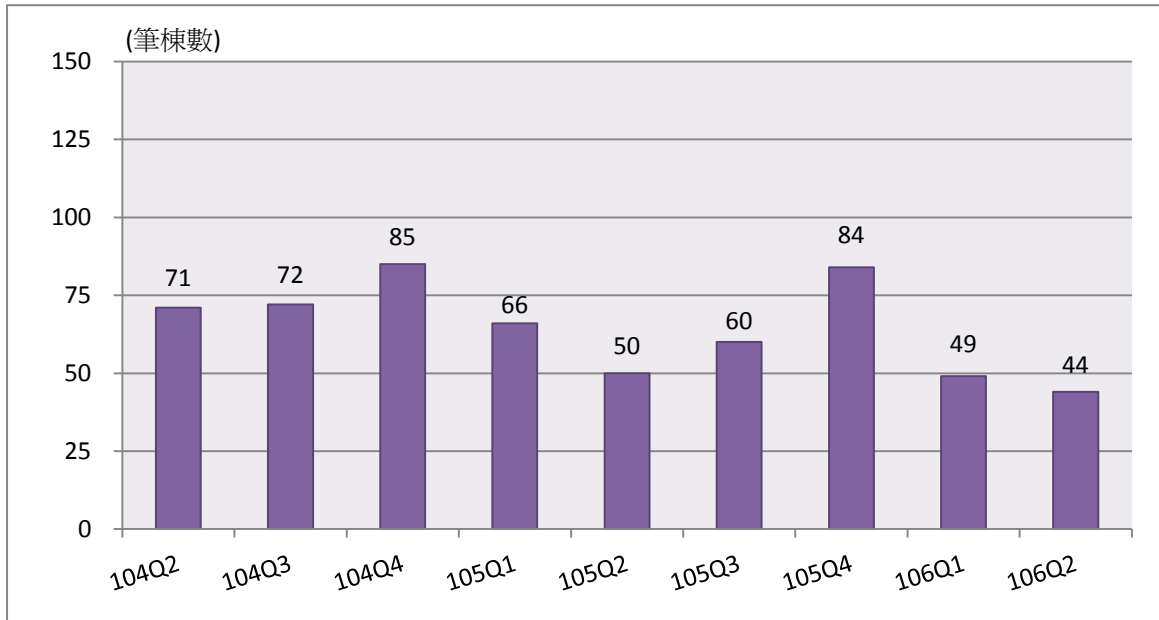


圖 7、航空城特定區計畫內實價登錄揭露案件交易筆數趨勢圖

二、 在實價登錄揭露案件買賣總交易金額統計方面，本季約為 2.88 億元，較上期的 3.83 億元減少 24.8%，亦較去年同期的 6.27 億元減少 54.07%。(圖 8)

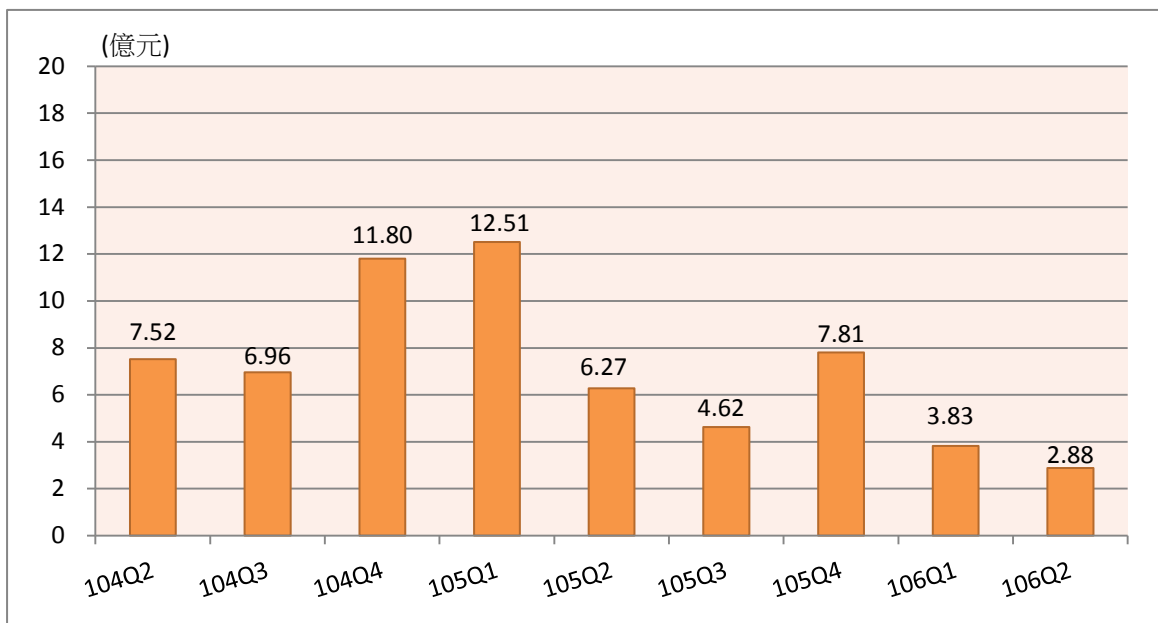


圖 8、航空城特定區計畫內實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

## ■ 土地交易區位分佈情形：

本季區內土地交易區位之分佈，以集中於特定區計畫區內近機場捷運 A11(坑口站)的農業區土地為主，其次為機場捷運 A17(領航站)附近之土地。(圖 9)

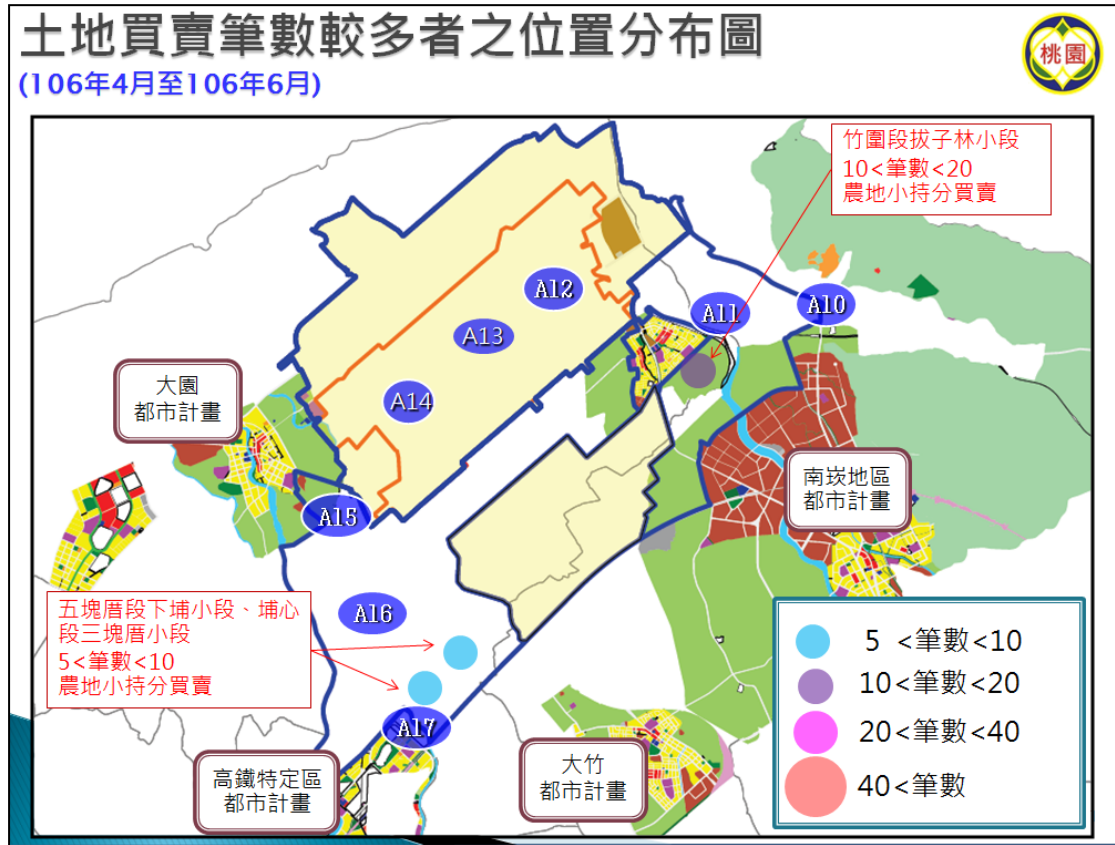


圖 9 106 年第 2 季航空城特定區計畫內交易集中情形示意圖

整體而言，本區本季整體土地交易量與上期及去年同期相比，交易量略為減少；至於土地交易均價，則因交易量少，交易均價易受個案影響，變動趨勢較不具參考性。