

# 桃園航空城特定區計畫 104 年第 3 季土地交易情形分析報告

## 壹、土地交易量分析：

一、本區 104 年第 3 季整體實價登錄揭露土地交易件數為 40 件，較 104 年第 2 季的 55 件減少 15 件，減少幅度約 27%；與去年同期的 185 件相較減少 145 件，減少幅度約 78%。(圖 1)

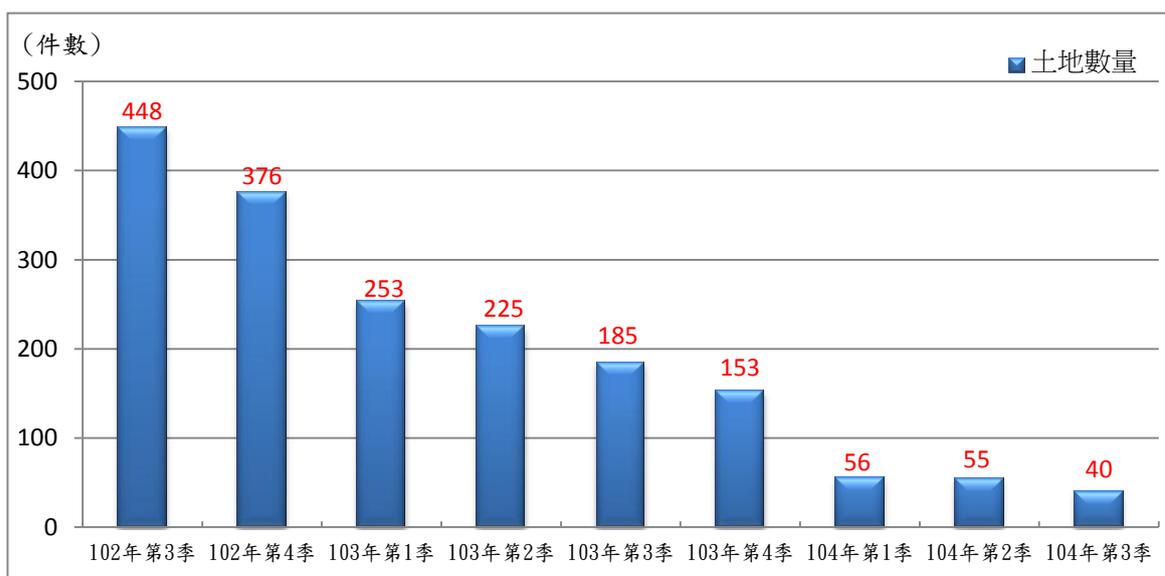


圖 1 航空城特定區計畫內整體土地交易情形

二、本區 104 年第 3 季屬農業使用之土地交易件數為 20 件(都市計畫內農業區 4 件、非都市土地農牧用地 16 件)，較 104 年第 2 季的 33 件，交易件數持續呈現減少趨勢；較去年同期的 130 件減少 110 件，減少幅度約 85%。(表 1)

表 1 航空城特定區計畫內地土地交易件數情形表

	農業區	農牧用地	甲、乙種建築用地	丁種建築用地	合計
102 年第 3 季	60	267	31	0	358
102 年第 4 季	43	221	43	0	307
103 年第 1 季	22	135	17	0	174
103 年第 2 季	22	129	19	0	170
103 年第 3 季	8	122	19	0	149
103 年第 4 季	9	81	19	0	109
104 年第 1 季	2	25	5	0	32
104 年第 2 季	2	31	7	0	40
104 年第 3 季	4	16	4	0	24

三、另依不同土地使用屬性分析如下：

(一) 都市計畫農業區：土地交易件數為 4 件，較上季增加 2 件，較去年同期的 8 件減少 4 件。(圖 2)

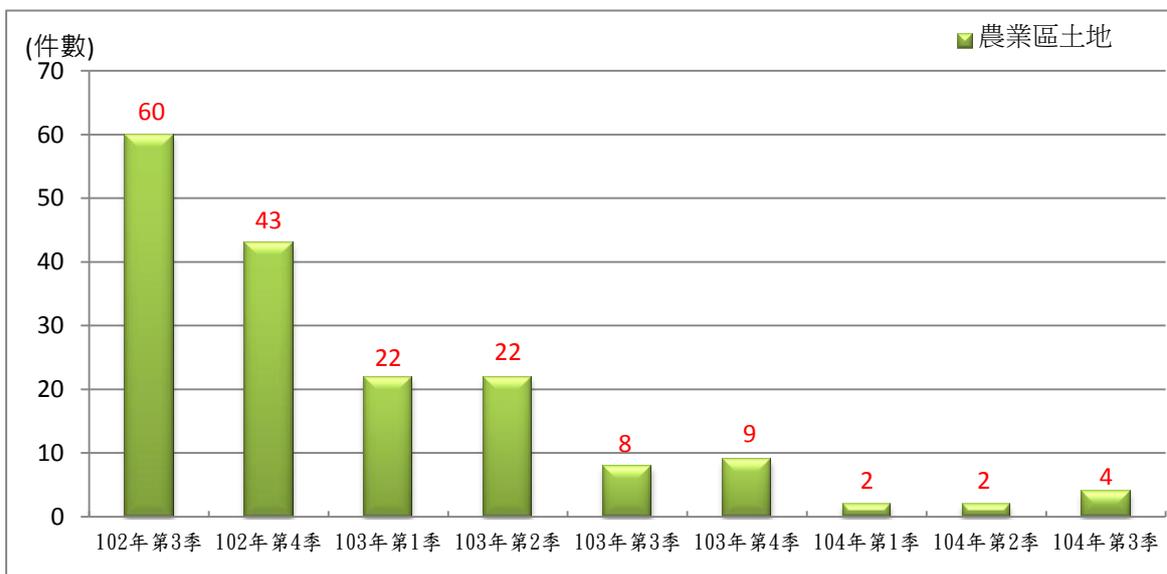


圖 2 航空城特定區計畫內(都市計畫農業區)土地交易情形分析圖

(二) 非都市土地農牧用地：土地交易件數為 16 件，與上季的 31 件相較，交易件數減少 15 件；更較去年同期的 122 件減少 106 件，減少幅度明顯。(圖 3)

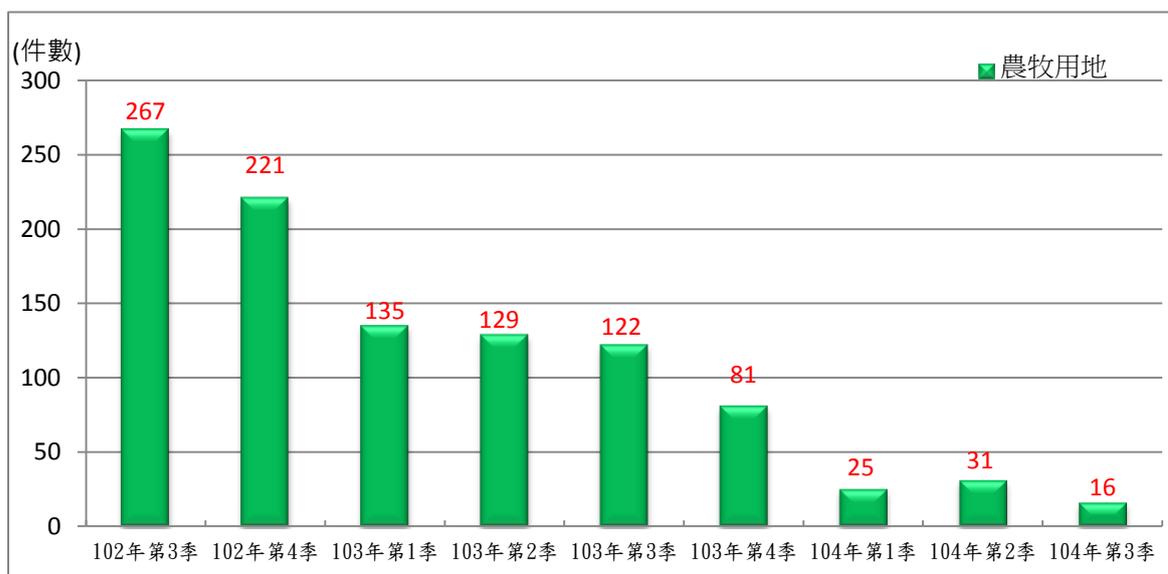


圖 3 航空城特定區計畫內(非都市土地農牧用地)土地交易情形分析圖

(三) 非都市土地建築用地：甲、乙種建築用地土地交易件數為 4 件，較上季的 7 件減少 3 件；與去年同期的 19 件相較減少 15 件，減少趨勢明顯。(圖 4)

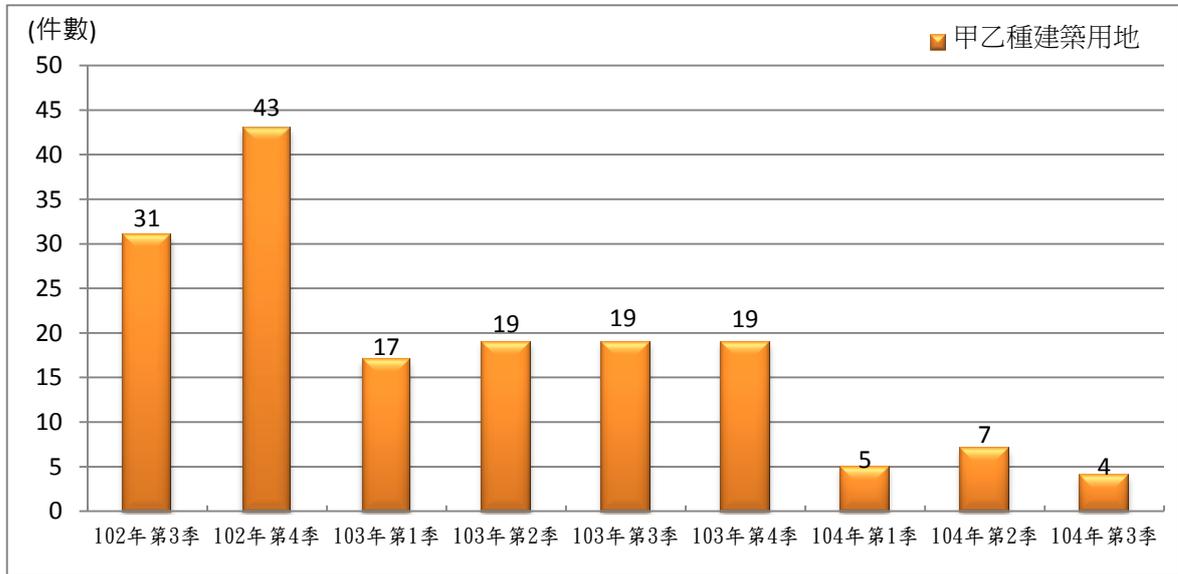


圖 4 航空城特定區計畫內(非都市土地建築用地)土地交易情形分析圖

四、綜上觀察本季(7月至9月)整體土地交易量與上季差異不大，但如與103年同期相較，尤其以非都市土地農牧用地及甲、乙種建築用地減少幅度較為明顯，其主因為受到國內整體經濟不景氣及房地合一稅制變革議題影響，導致本區土地交易投資性需求大幅減少。

## 貳、土地交易價格分析：

一、本區 104 年第 3 季整體實價登錄揭露土地平均交易價格約為 7.56 萬元/坪，較 104 年第 2 季的 7.03 萬元/坪上漲約 0.53 萬元/坪，上漲幅度約 7%；與去年同期的 8.24 萬元/坪相較下跌約 8%。(圖 5)

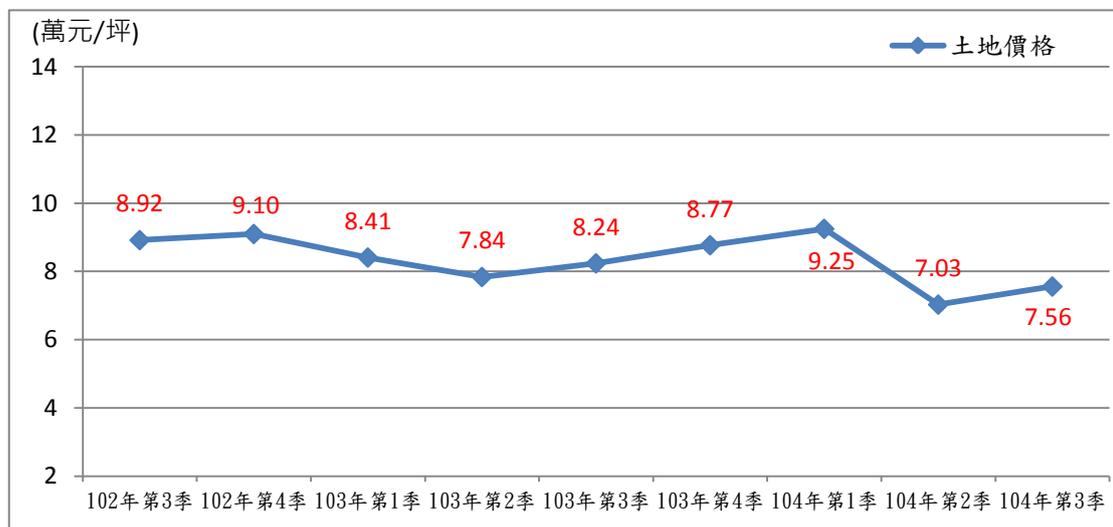


圖 5 航空城特定區計畫內整體土地交易價格波動分析圖

二、本區 104 年第 3 季屬農業使用之土地平均交易單價約為 6.72 萬元/坪(都市計畫農業區約 5.40 萬元/坪、非都市土地農牧用地約 8.04 萬元/坪)，與 104 年第 2 季的 7.02 萬元/坪相較下跌 0.30 萬元/坪，下跌幅度約 4%；與去年同期的 6.80 萬元/坪相近。(表 2)

表 2 航空城特定區計畫內土地交易價格情形表

單位：萬元/坪

	農業區	農牧用地	甲、乙種建築用地	丁種建築用地	平均
102 年第 3 季	8.51	8.82	13.24	0	10.19
102 年第 4 季	7.43	8.89	14.07	0	10.13
103 年第 1 季	5.47	8.52	13.32	0	9.10
103 年第 2 季	8.02	7.56	14.45	0	10.01
103 年第 3 季	5.86	7.73	14.65	0	9.41
103 年第 4 季	6.77	8.13	12.81	0	9.23
104 年第 1 季	9.39	9.08	13.41	0	10.63
104 年第 2 季	7.49	6.54	7.56	0	7.20
104 年第 3 季	5.40	8.04	9.76	0	7.73

三、另依不同土地使用屬性分析如下：

(一)都市計畫內農業區：都市計畫內農業區土地本季交易單價為 5.40 萬元/坪，較上季的 7.49 萬元/坪下跌約 2.09 萬元/坪，下跌幅度稍大，本季農業區交易量共計 4 件，2 件屬親友間交易不納入均價計算，另 2 件分別坐落於桃園航空城附近地區建設計畫第一期發展區及第二期發展區內；另與去年同期的 5.86 萬元/坪相較下跌約 0.46 萬元/坪，下跌幅度約 8%。(圖 6)



圖 6 航空城特定區計畫內(都市計畫農業區)土地交易價格波動分析圖

(二)非都市土地農牧用地：農牧用地土地本季交易平均單價約為 8.04 萬元/坪，較上季的 6.54 萬元/坪上漲約 1.5 萬元/坪，上漲幅度大，其主因為上季農牧用地多屬持分交易致均價較低，且本季農牧用地交易數量較少，交易均價較易受個案單價影響，另與去年同期的 7.73 萬元/坪相較變動不大。(圖 7)

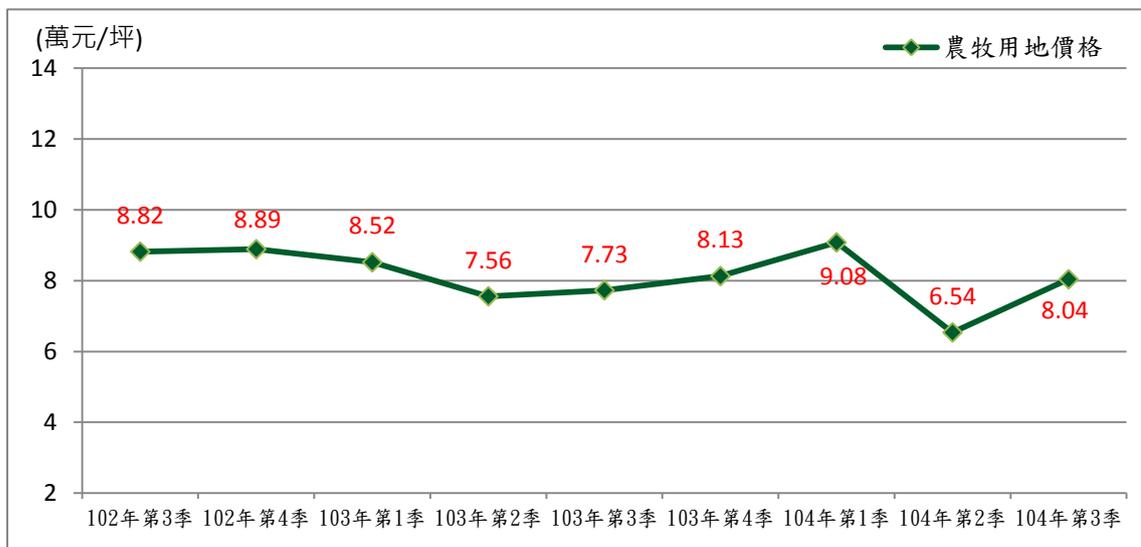


圖 7 航空城特定區計畫內(非都市土地農牧用地)土地交易價格波動分析圖

(三)非都市土地建築用地：甲、乙種建築用地土地交易平均單價約為 9.76 萬元/坪，較上季的 7.56 萬元/坪及去年同期的 14.65 萬元/坪差異甚大；分析其原因為受到個案影響(如：持分面積交易、實價登錄買賣案件包含農牧及甲種建築用地且價格無法拆分等情事)，排除個案影響下之甲、乙種建築用地約為 13~15 萬元/坪。(圖 8)

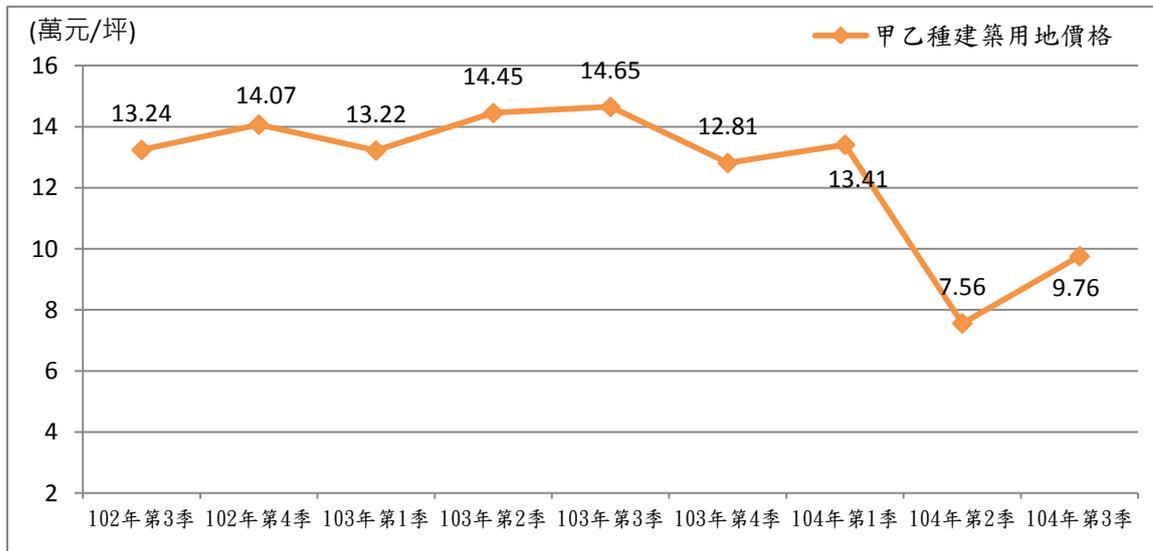


圖 8 航空城特定區計畫內(非都市土地建築用地)土地交易價格波動分析圖

四、綜上觀察本季(7月至9月)整體土地交易平均單價，因本年度各季交易量較為稀少，交易平均單價極易受到個案交易情形影響，土地交易價格變動趨勢仍不明顯，本年度本區農地土地交易市場價格呈現漲跌互見走勢。

### 叁、土地交易總金額變化情形：

103年10月至104年9月間航空城內土地交易總金額約計53億元，其中又以103年10月交易總金額約11.8億元為最高，而104年第3季交易總金額約5.8億元，較前季總金額減少1.7億元，104年第一季至第三季土地交易總金額約為20億元(圖9)。另航空城內非都市土地農牧用地最近一年交易總金額約計45億元(圖10)，其中又以103年10月交易總金額10.2億元最高，104年第3季交易總金額約5.2億元與前季相較減少1.1億元，本區農牧用地自104年起因交易量銳減後，交易總金額本季已縮減至不足6億元，104年前三季交易總金額僅占103年全年度之10.4%，本年度農牧用地交易總金額與去年相較有明顯減少之情形。

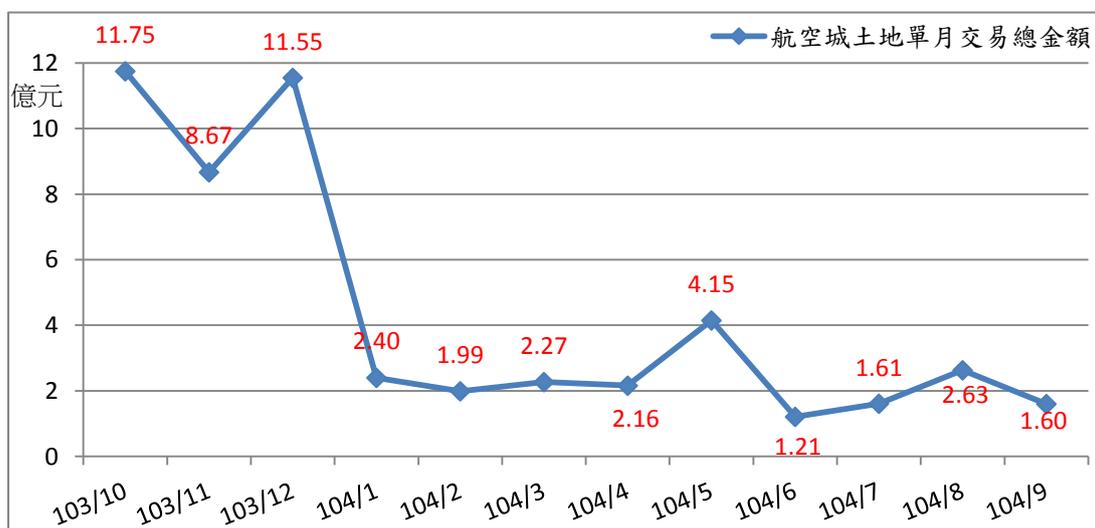


圖 9、航空城區內土地每月交易總金額



圖 10、航空城區內農牧用地每月交易總金額

#### 肆、土地交易區位分佈情形：

104 年第 3 季航空城區內土地交易區位之分佈，以集中於區內南側桃 5 線附近大牛稠段農地、交通、水利用地及東側竹圍段崁下小段農地、北側沙崙段埔頂小段農地為主(圖 11)。

#### 土地買賣筆數較多者之位置分布圖(104年7月至104年9月)

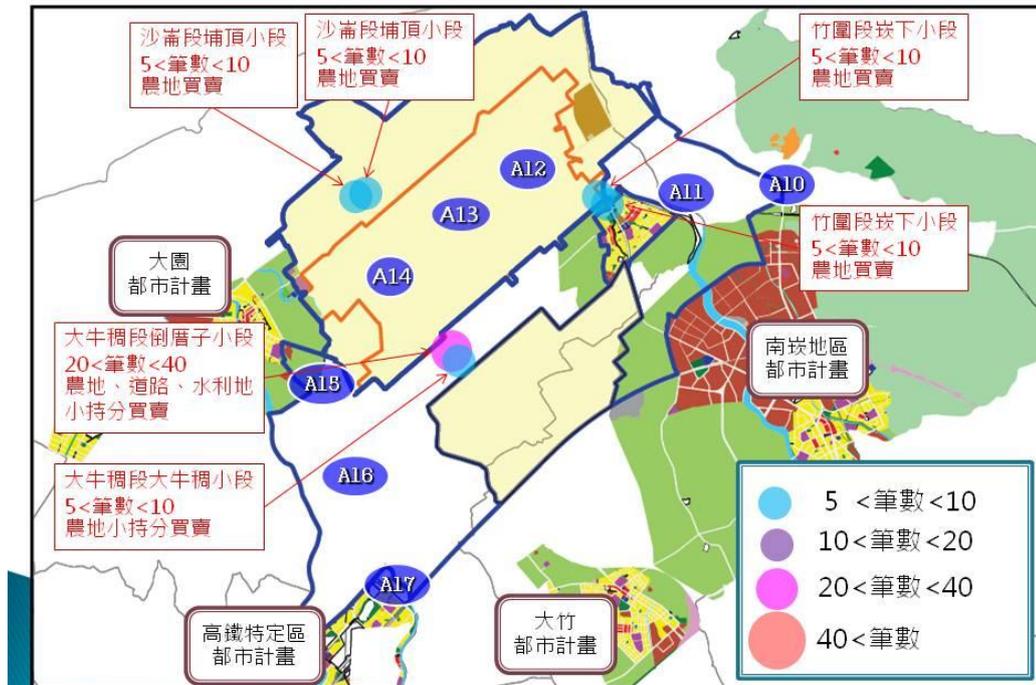


圖 11、104 年第 3 季航空城區內交易集中情形示意圖