

# 106 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 106 年第 4 季整體實價登錄揭露土地交易件數為 44 件，較前期的 41 件增加 3 件，與去年同期的 49 件相較減少 5 件。  
(圖 1)

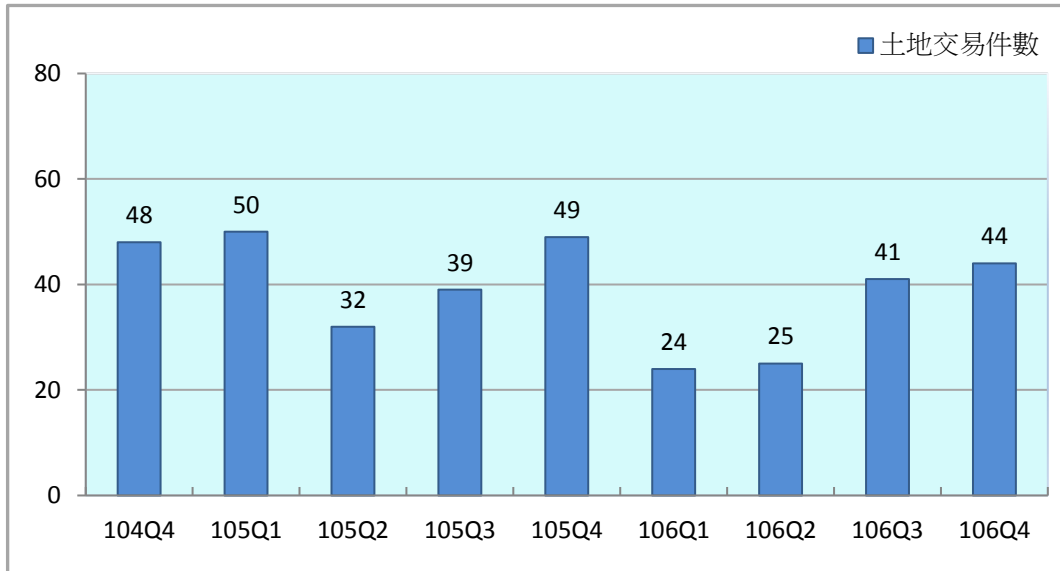


圖 1 航空城特定區計畫內整體土地交易情形

- 二、本季交易案件屬農業使用之土地為 25 件(都市計畫內農業區 1 件、非都市土地農牧用地 24 件)，分別較上期的 34 件減少 9 件及去年同期的 37 件減少 12 件(表 1)；依不同分區及使用地類別統計如下：

(單位：件)

時間	都市計畫內 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
104年第4季	5	27	32	11
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	24	25	14

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 1 件，分別較上季的 5 件減少 4 件及去年同期的 8 件減少 7 件。(圖 2)

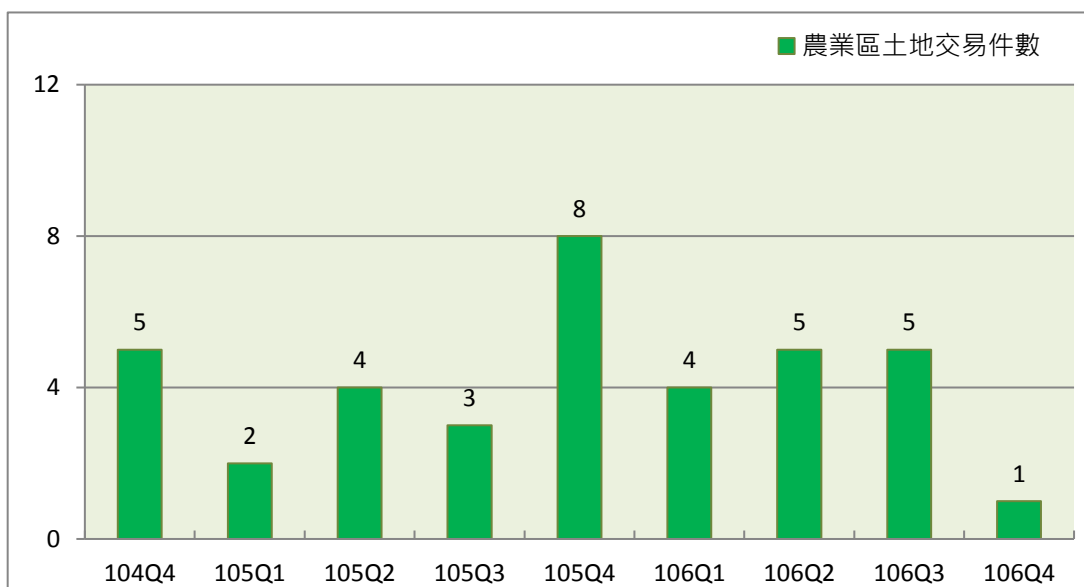


圖 2 航空城特定區計畫內(都市計畫農業區)土地交易情形分析圖

(二)非都市土地農牧用地：

本季交易件數為 24 件，較上季即去年同期的 29 件減少 5 件。(圖 3)

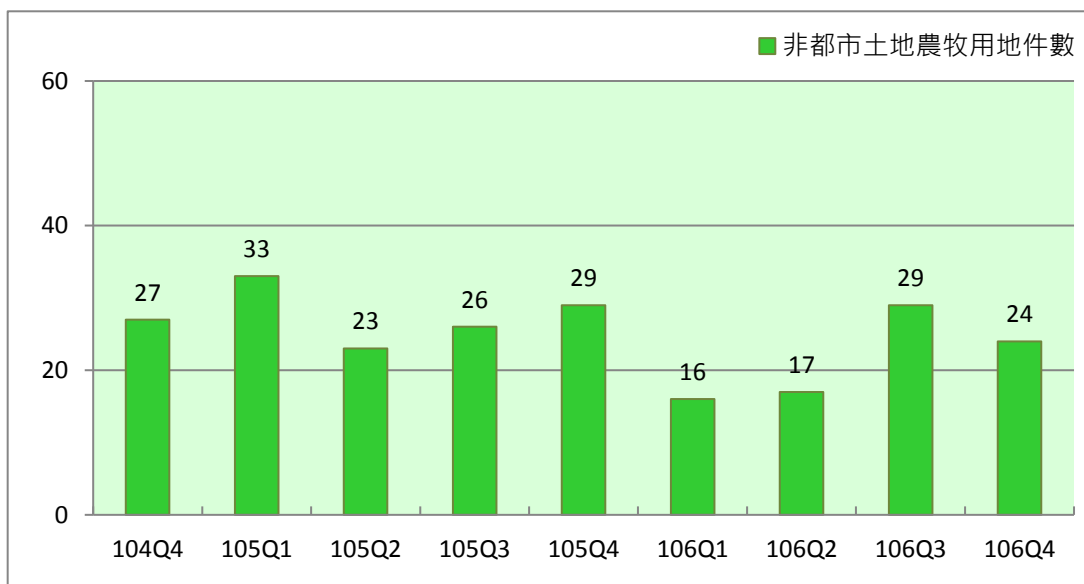


圖 3 航空城特定區計畫內(非都市土地農牧用地)土地交易情形分析圖

### (三)非都市土地範圍內甲種、乙種建築用地：

本季交易件數為 14 件，分別較上季的 7 件增加 7 件及去年同期的 10 件增加 4 件。(圖 4)

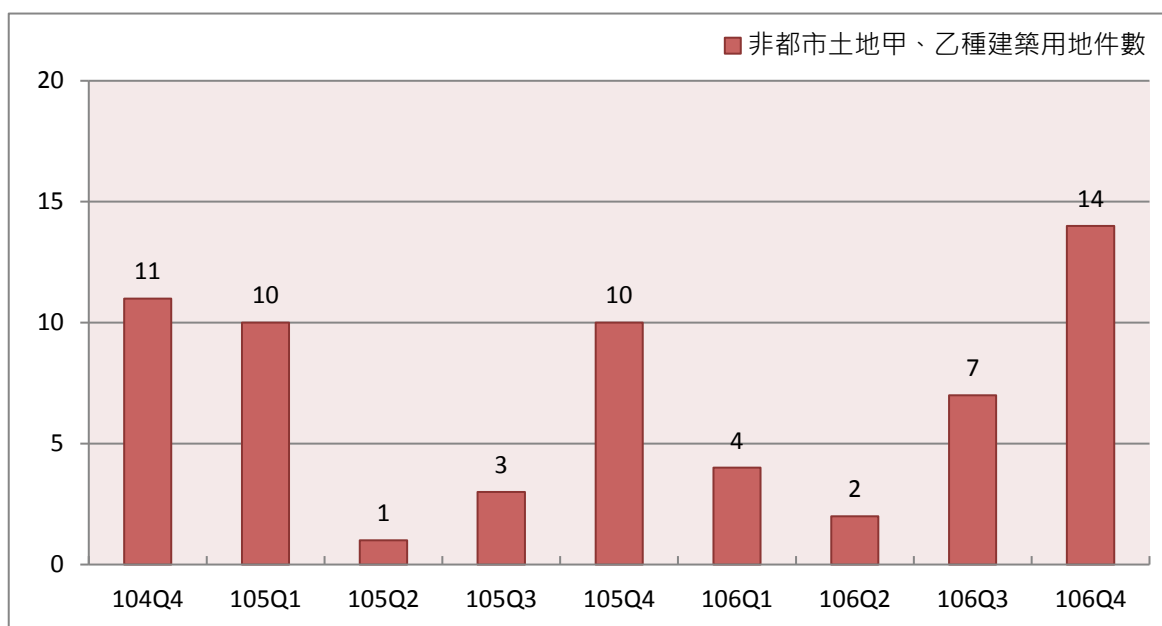


圖 4 航空城特定區計畫內(非都市土地甲、乙種建築用地)土地交易情形分析圖

### ■ 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 7.64 萬元/坪，與上期的 6.75 萬元/坪相較，上漲 13.18%；與去年同期的 7.00 萬元/坪相較，上漲 9.05%，由於本季航空城特定區計畫持續展辦中，影響計畫區內土地交易均價呈現微幅上揚走勢。(圖 5)

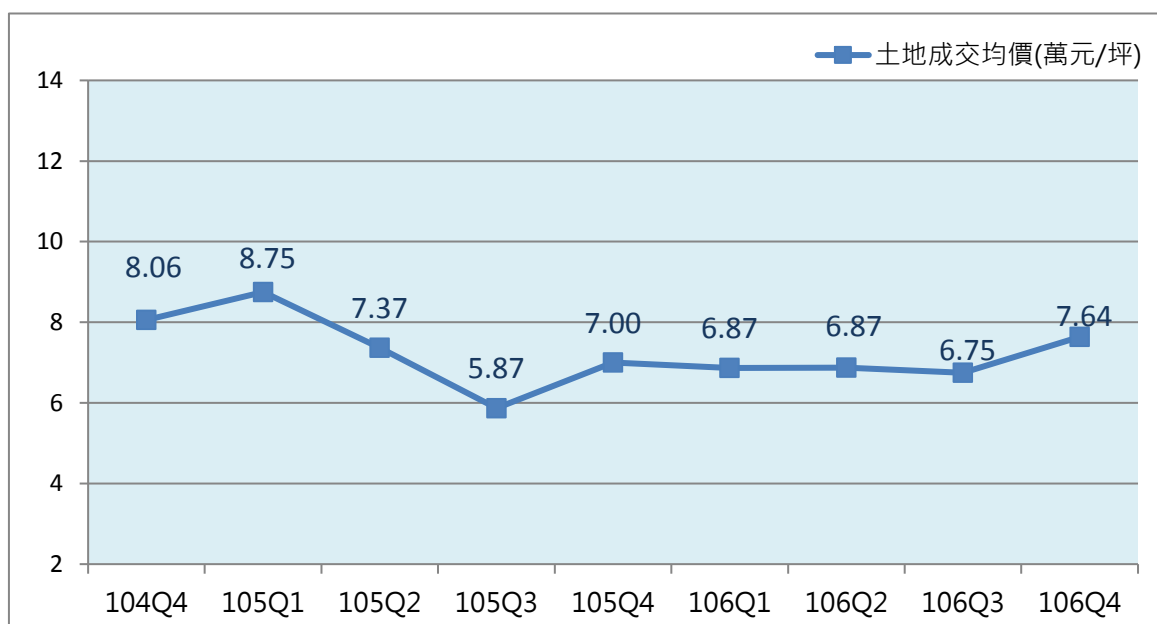


圖 5 航空城特定區計畫內整體土地交易均價走勢圖

二、本季本區屬農業使用之土地交易均價約為 6.81 萬元/坪，與上期的 6.20 萬元/坪相較，上漲 9.80%；與去年同期的 5.61 萬元/坪相較，上漲 21.28%，主因為航空城特定區計畫持續展辦中，影響計畫區內土地交易均價呈現微幅上揚走勢。(圖 6)

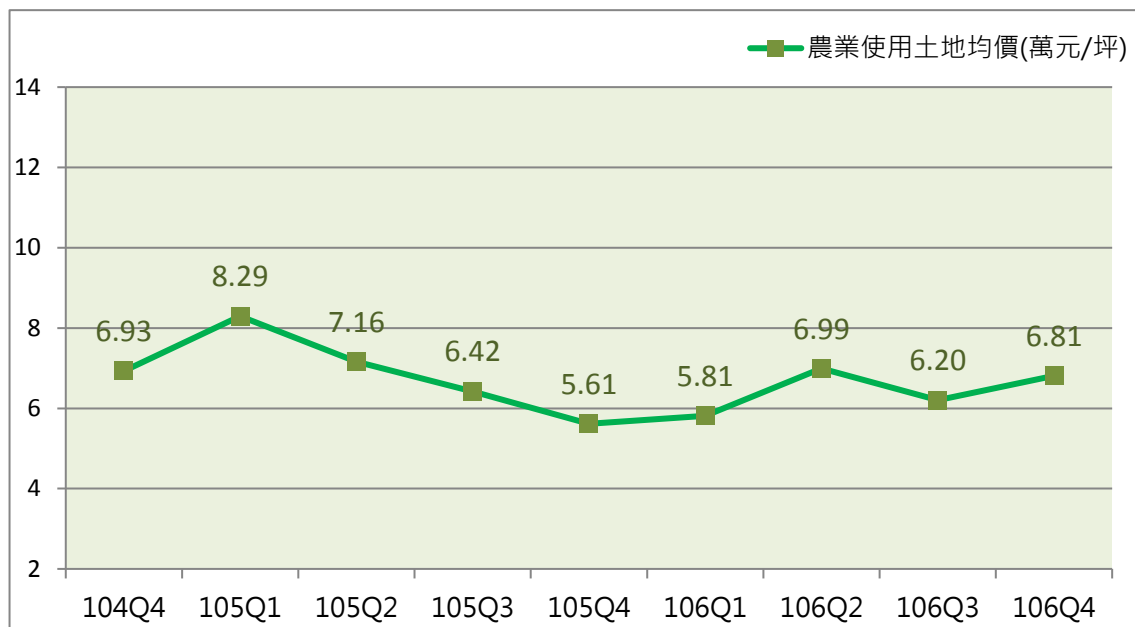


圖 6 航空城特定區計畫內農業使用土地交易均價走勢圖

三、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 86 筆，較上期的 67 筆增加 19 筆；另與去年同期的 84 筆相比增加 2 筆。(圖 7)

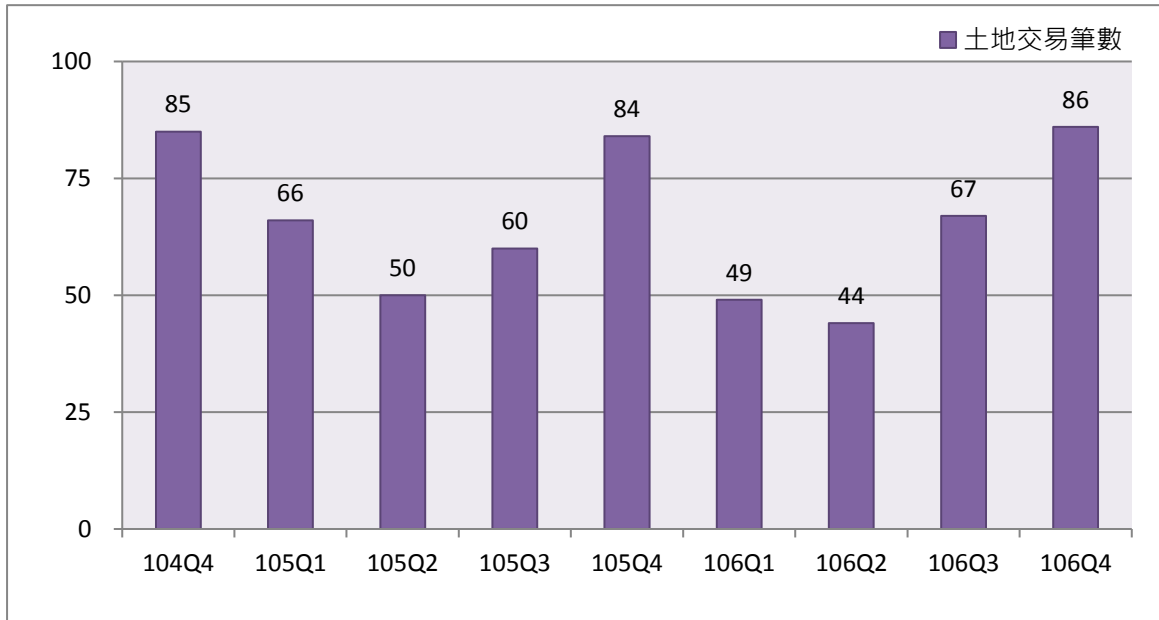


圖 7、航空城特定區計畫內實價登錄揭露案件交易筆數趨勢圖

- 二、在實價登錄揭露案件買賣交易總金額方面，本季約為 7.69 億元，較上期的 7.13 億元增加 7.94%；較去年同期的 7.81 億元減少 1.50%，主因為本季交易筆數較上期有所成長，產生總交易金額相對上漲之情形。(圖 8)

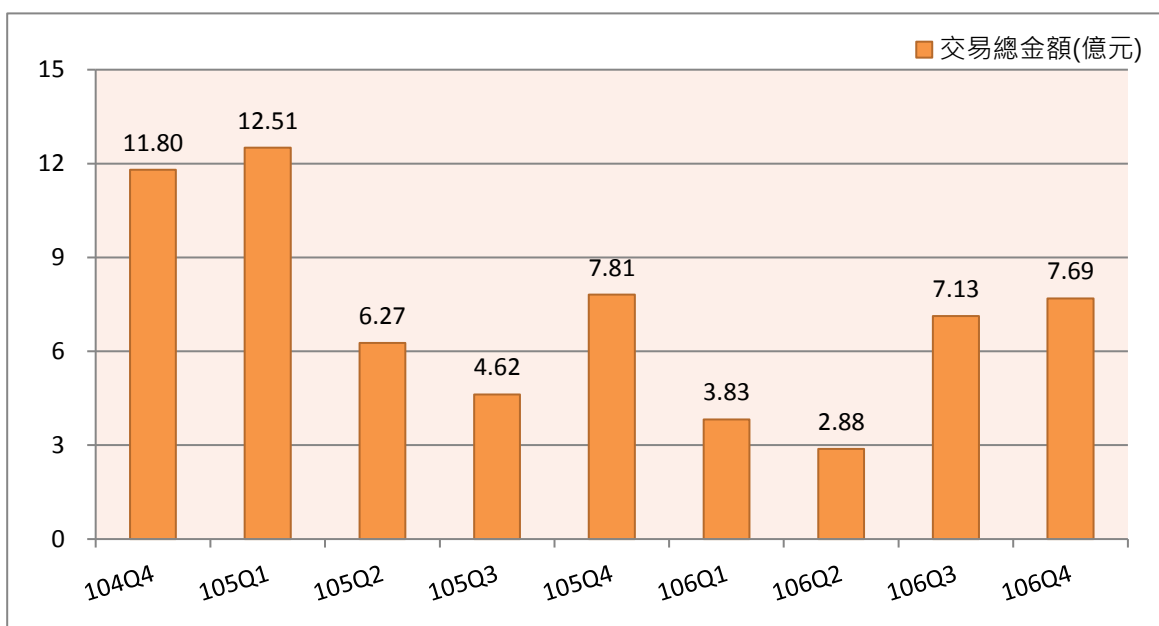


圖 8、航空城特定區計畫內實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

## ■ 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內第三跑道區的土地為主，其次為機場捷運 A16(橫山站)附近之土地。(圖 9)

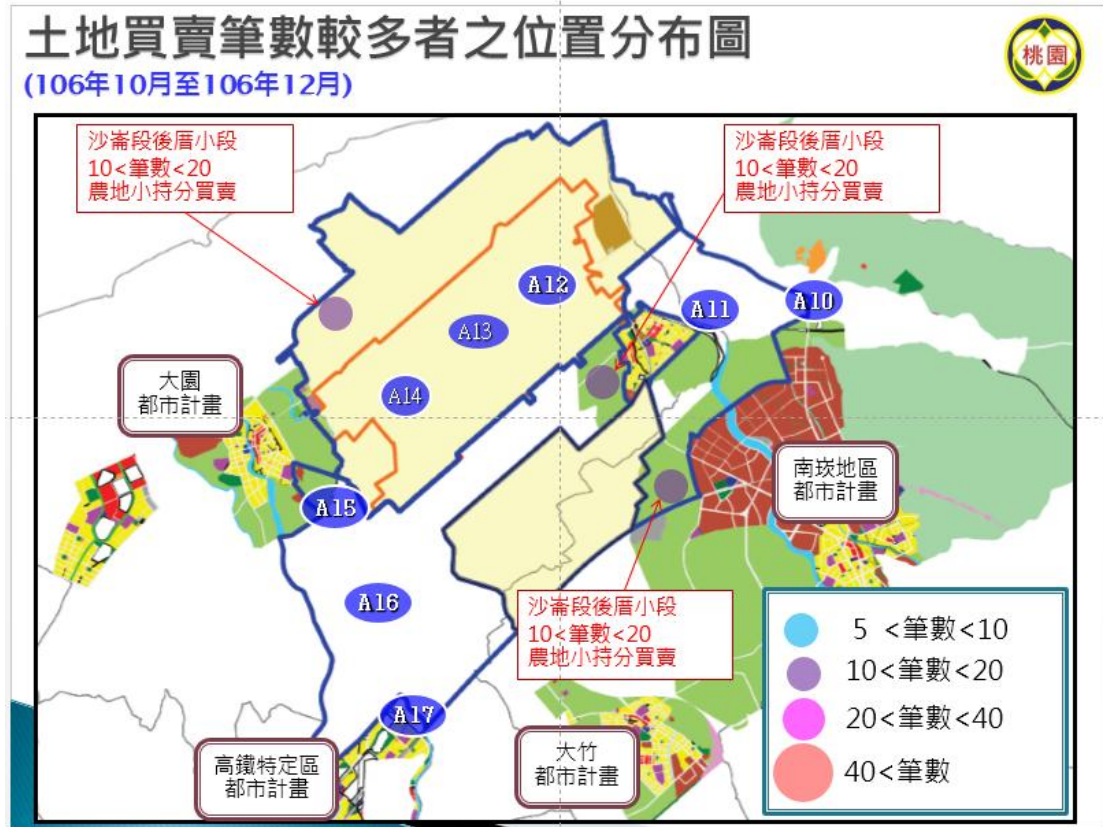


圖 9 106 年第 3 季航空城特定區計畫內交易集中情形示意圖

整體而言，本區本季土地交易量與上期相比呈現略為增加走勢，與去年同期交易量相比無明顯差異；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。