

107 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 107 年第 4 季整體實價登錄揭露土地交易件數為 88 件，較第 3 季的 80 件增加 8 件，與 106 年第 4 季的 45 件相較增加 43 件。(圖 1)

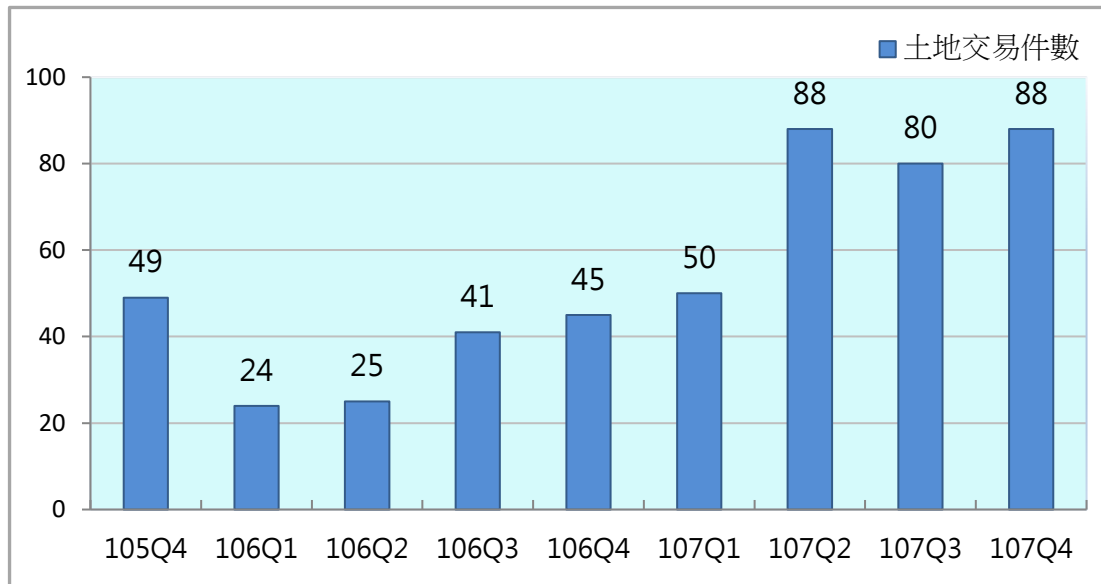


圖 1 航空城特定區計畫內整體土地交易情形

- 二、本季交易案件屬農業使用之土地為 55 件(都市計畫內農業區 1 件、非都市土地農牧用地 54 件)，分別較第 3 季的 62 件減少 7 件及 106 年第 4 季的 26 件增加 29 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	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	54	55	18

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，較第 3 季的 5 件減少 4 件，與 106 年第 4 季持平。(圖 2)

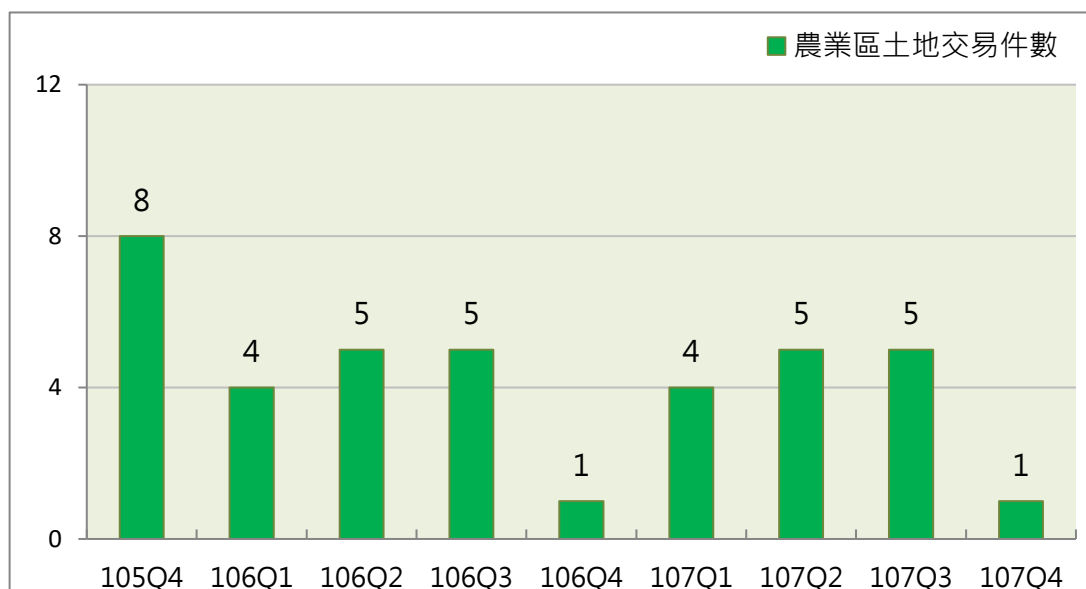


圖 2 航空城特定區計畫內(都市計畫農業區)土地交易情形

(二)非都市土地農牧用地：

本季交易件數為 54 件，較第 3 季的 57 件減少 3 件及 106 年第 4 季的 25 件增加 29 件。(圖 3)

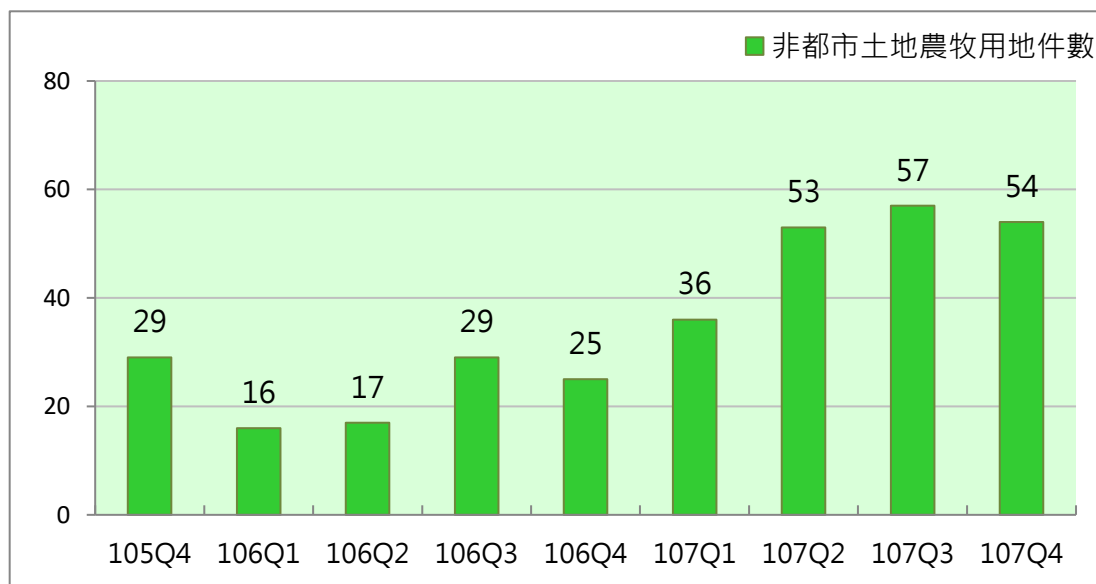


圖 3 航空城特定區計畫內(非都市土地農牧用地)土地交易情形

(三)非都市土地甲、乙種建築用地：

本季交易件數為 18 件，分別較第 3 季的 12 件增加 6 件及 106 年第 4 季的 14 件增加 4 件。(圖 4)

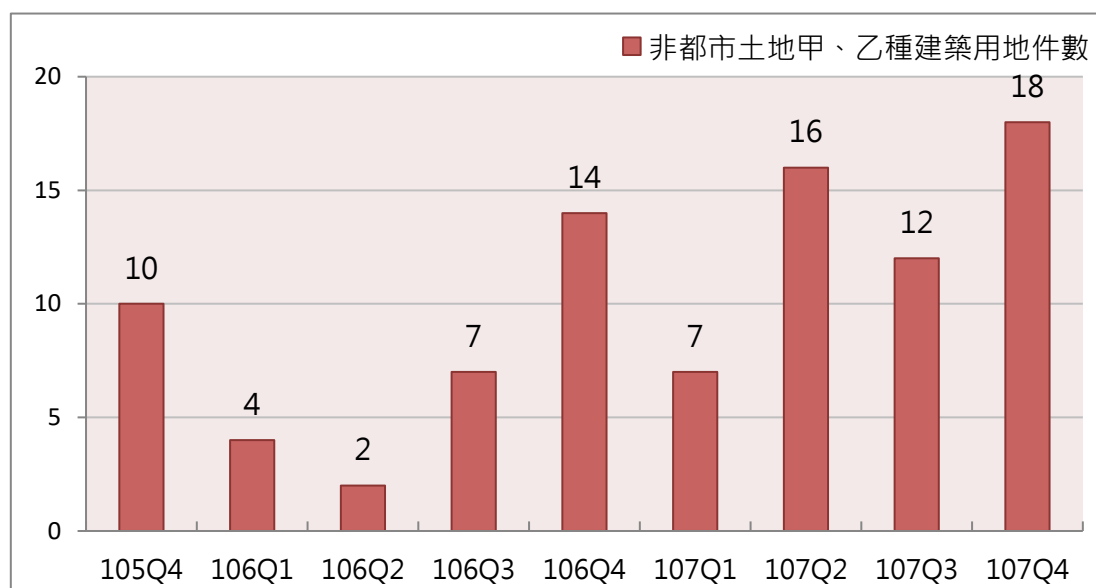


圖 4 航空城特定區計畫內(非都市土地甲、乙種建築用地)土地交易情形

■ 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 6.90 萬元/坪，較第 3 季的 6.57 萬元/坪上漲 4.99%；較 106 年第 4 季的 7.64 萬元/坪下降 9.69%，由於航空城特定區都市計畫於 107 年 3 月底再審通過¹，土地交易均價連三季呈現微幅上揚走勢。(圖 5)

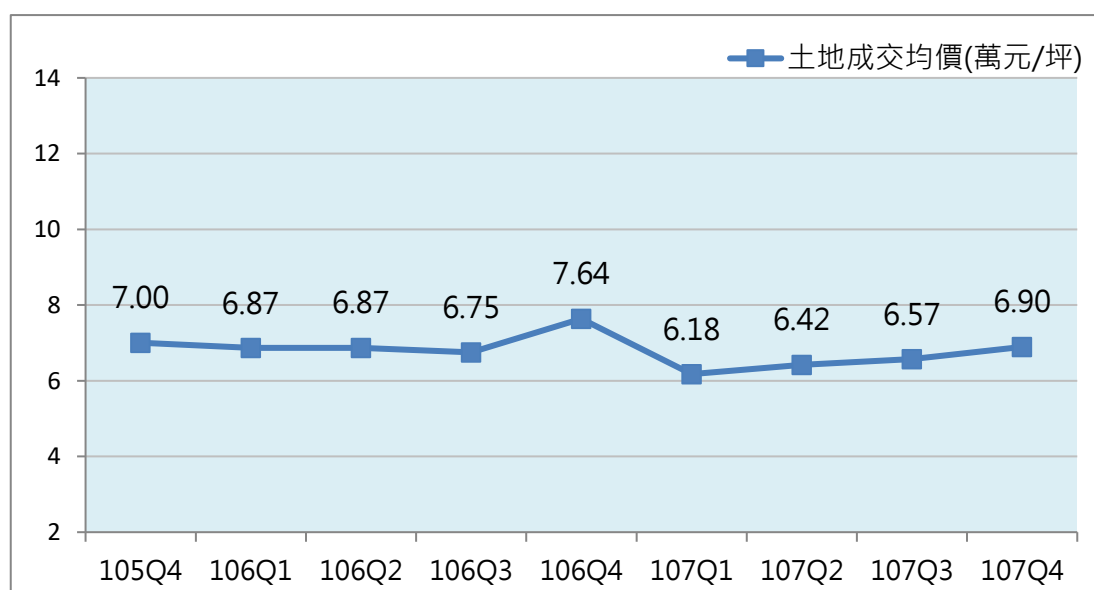


圖 5 航空城特定區計畫內整體土地交易均價走勢圖

¹ 航空城都市計畫於 107 年 3 月 27 日再審通過，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 6.07 萬元/坪，較第 3 季的 5.85 萬元/坪上漲 3.86%；較 106 年第 4 季的 6.81 萬元/坪下跌 10.79%，由於航空城特定區計畫於 107 年 3 月 27 日再審通過，故計畫區內農業使用之土地交易均價呈現微幅上揚走勢。(圖 6)

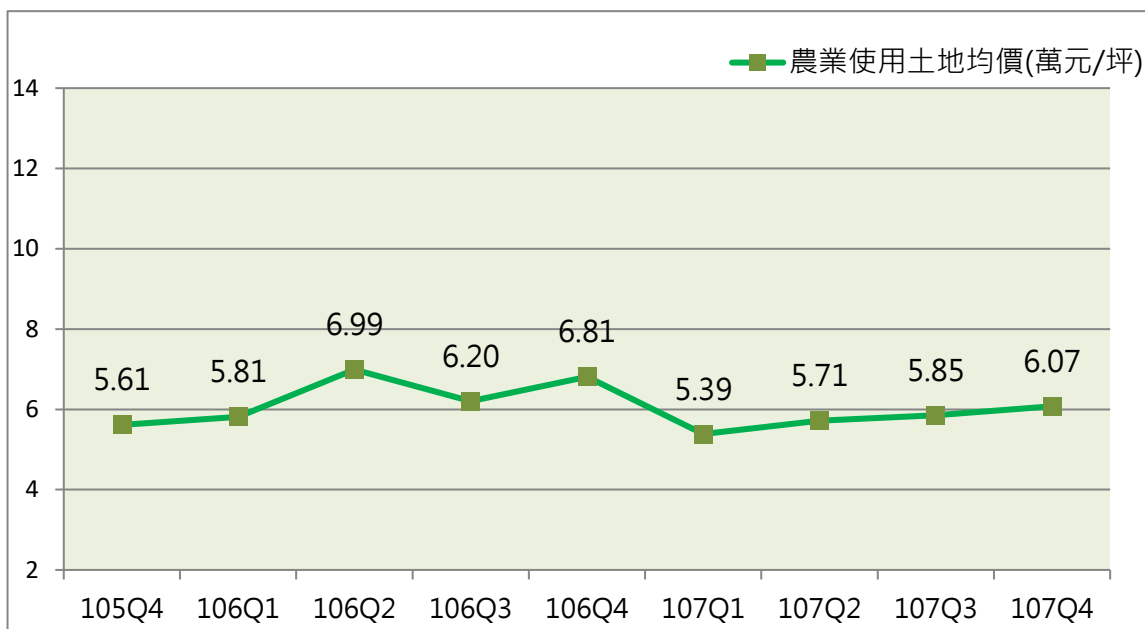


圖 6 航空城特定區計畫內農業使用土地交易均價走勢圖

三、由於非都市土地甲、乙種建築用地交易案件量較為稀少，交易均價受到異質性較高的特定個案影響顯著，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 222 筆，較第 3 季的 225 筆減少 3 筆；另與 106 年第 4 季的 87 筆相比增加 135 筆。(圖 7)

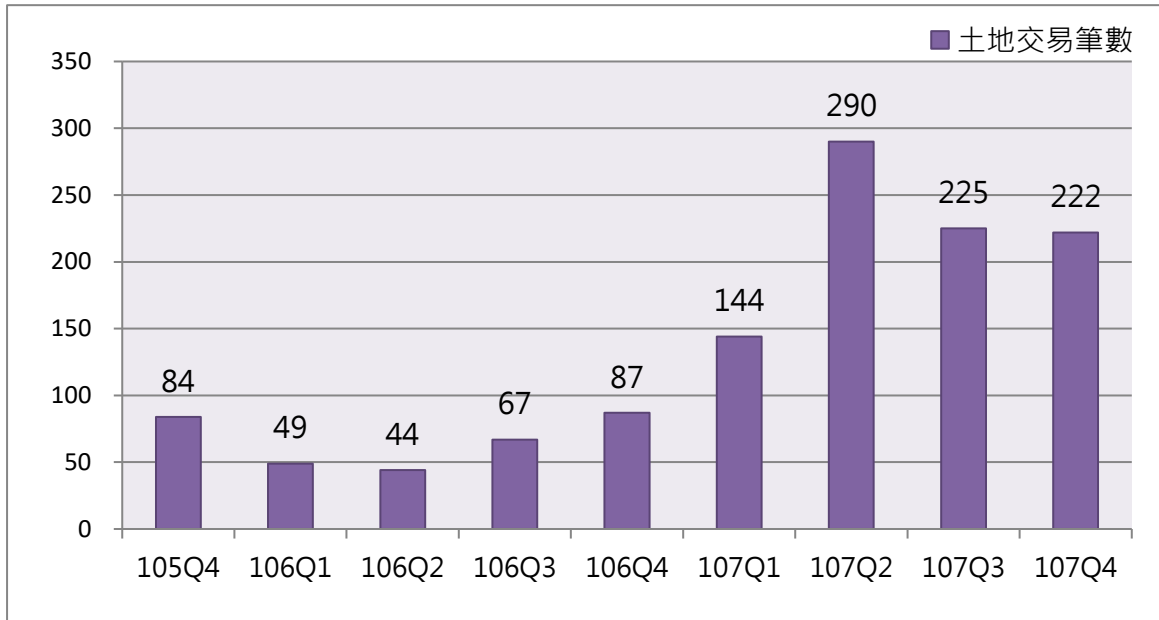


圖 7、航空城特定區計畫內實價登錄揭露案件交易筆數

- 二、在實價登錄揭露案件買賣交易總金額方面，本季約為 14.55 億元，較第 3 季的 16.45 億元減少 11.56%；較 106 年第 4 季的 8.05 億元增加 80.82%，本季總交易金額較前期稍減，但較去年同期則有大幅成長。(圖 8)

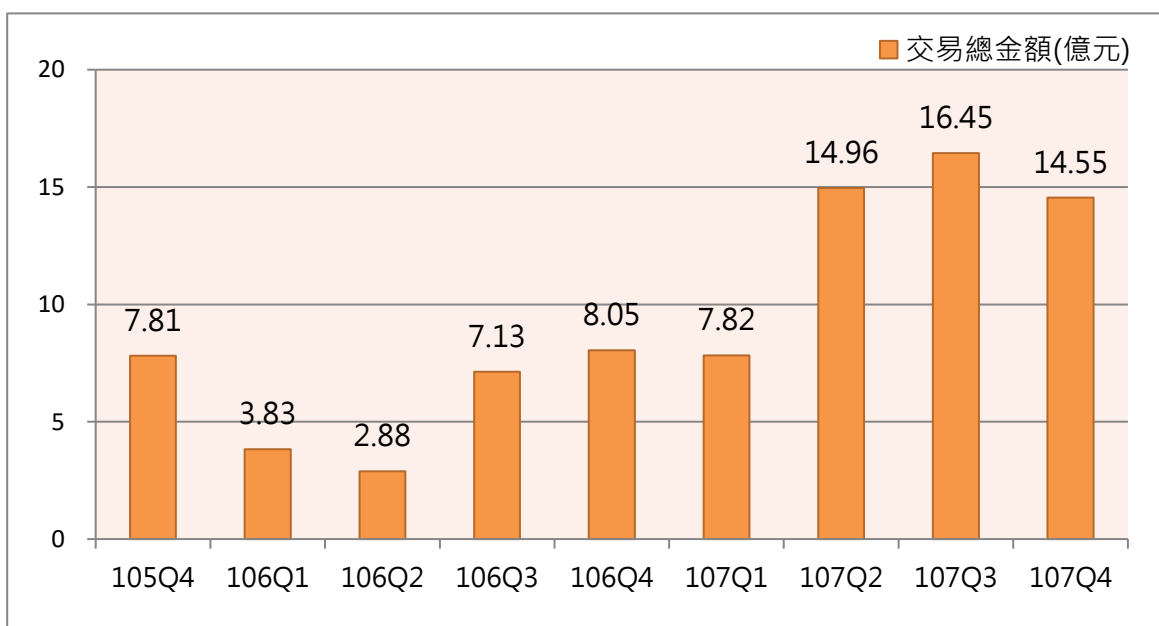


圖 8、航空城特定區計畫內實價登錄揭露案件買賣總交易金額

■ 土地交易區位分佈情形：

本季區內土地交易區位之分布，仍以集中於機場捷運 A16 站(橫山站)與 A17 站(領航站)間之土地為主。(圖 9)

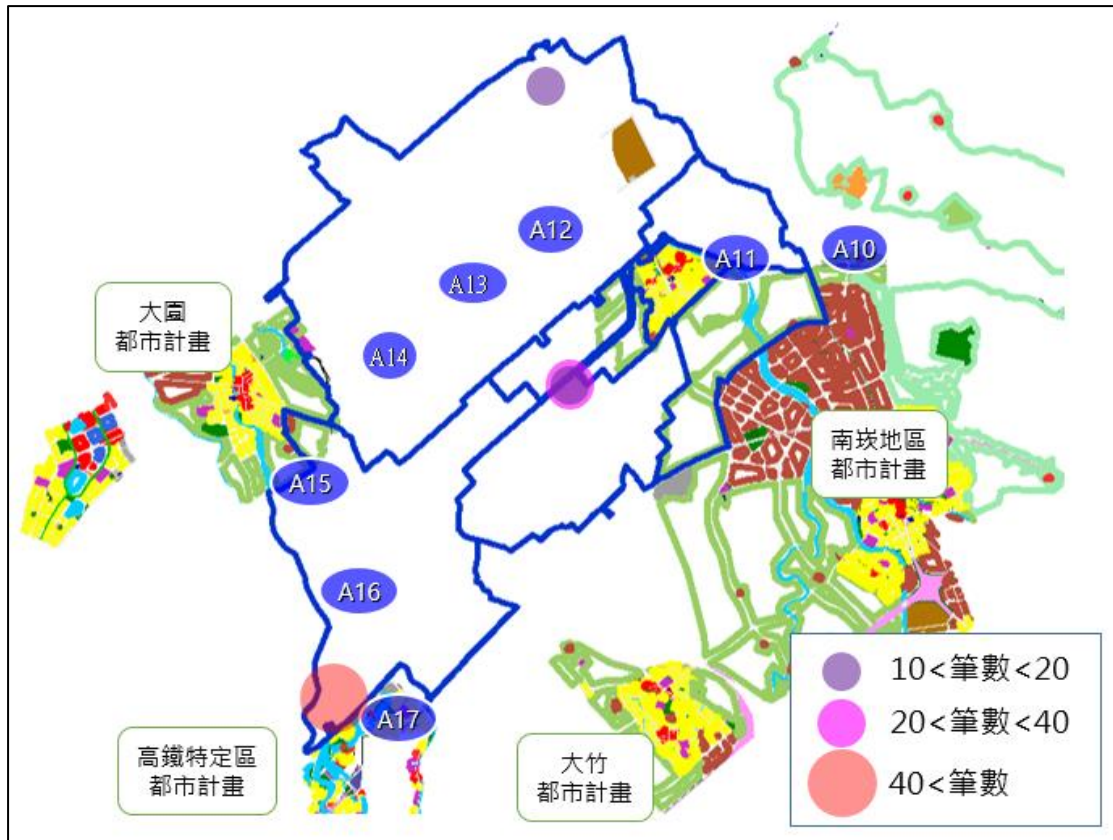


圖 9 107 年第 4 季航空城特定區計畫內集中交易情形示意圖

整體而言，本區本季土地交易量與上期相當，但較去年同期(106 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連三季呈現微幅上揚走勢；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。