

106 年第 3 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 3 季整體實價登錄揭露土地交易件數為 40 件，較前期的 25 件增加 15 件，與去年同期的 39 件相較增加 1 件。
(圖 1)

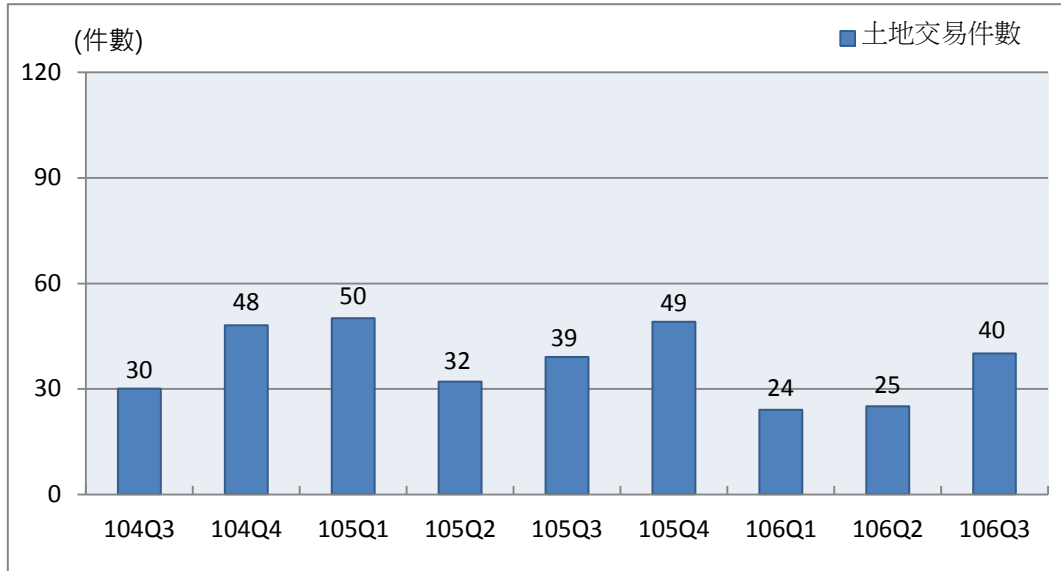


圖 1 航空城特定區計畫內整體土地交易情形

- 二、本季屬農業使用之土地交易件數為 33 件(都市計畫內農業區 5 件、非都市土地農牧用地 28 件)，較上期的 22 件，交易件數增加 11 件，較去年同期的 29 件增加 4 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	(都市土地) 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 3 季	5	18	23	5
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	28	33	7

(一)都市計畫農業區：

本季交易件數為 5 件，與上季的 5 件相較，交易件數持平；較去年同期的 3 件增加 2 件。(圖 2)

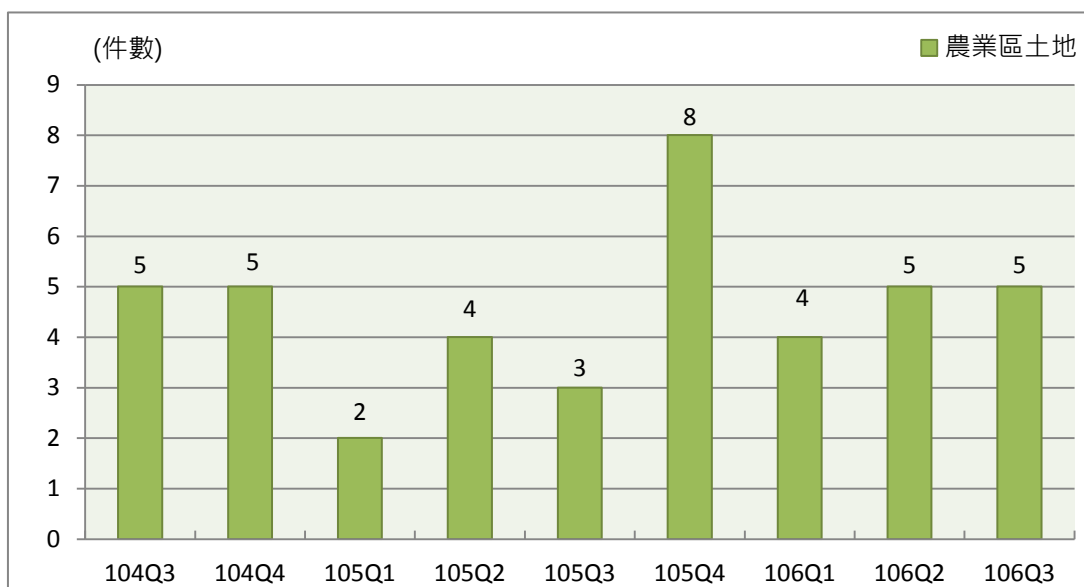


圖 2 航空城特定區計畫內(都市計畫農業區)土地交易情形分析圖

(二)非都市土地範圍內農牧用地：

本季交易件數為 28 件，與上季的 17 件相較，交易件數增加 11 件；較去年同期的 26 件增加 2 件。(圖 3)

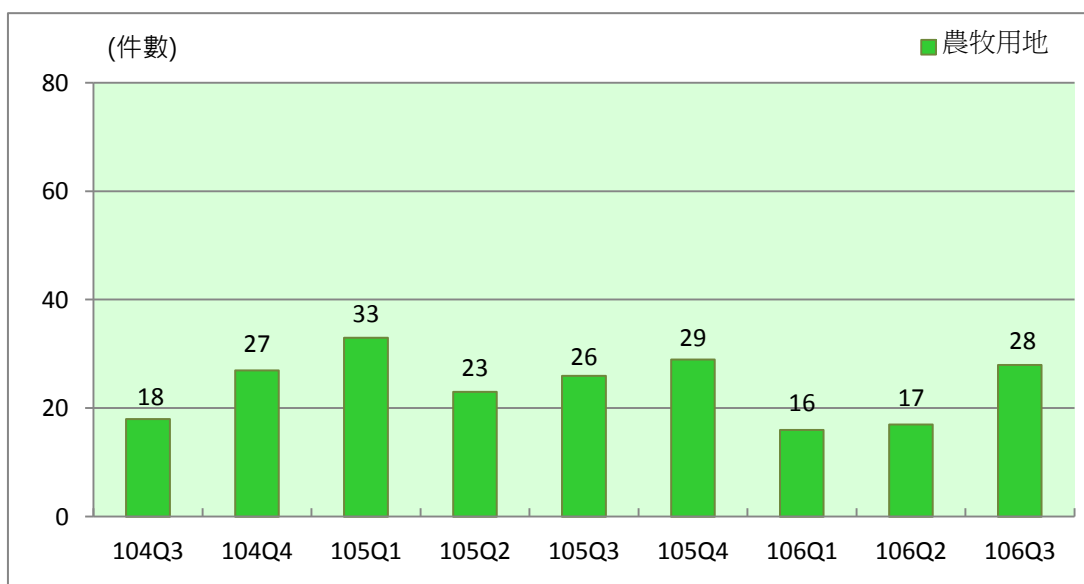


圖 3 航空城特定區計畫內(非都市土地農牧用地)土地交易情形分析圖

(三)非都市土地範圍內甲種、乙種建築用地：

本季交易件數為 7 件，與上季的 2 件相較，交易件數增加 5 件；較去年同期的 3 件增加 4 件。(圖 4)

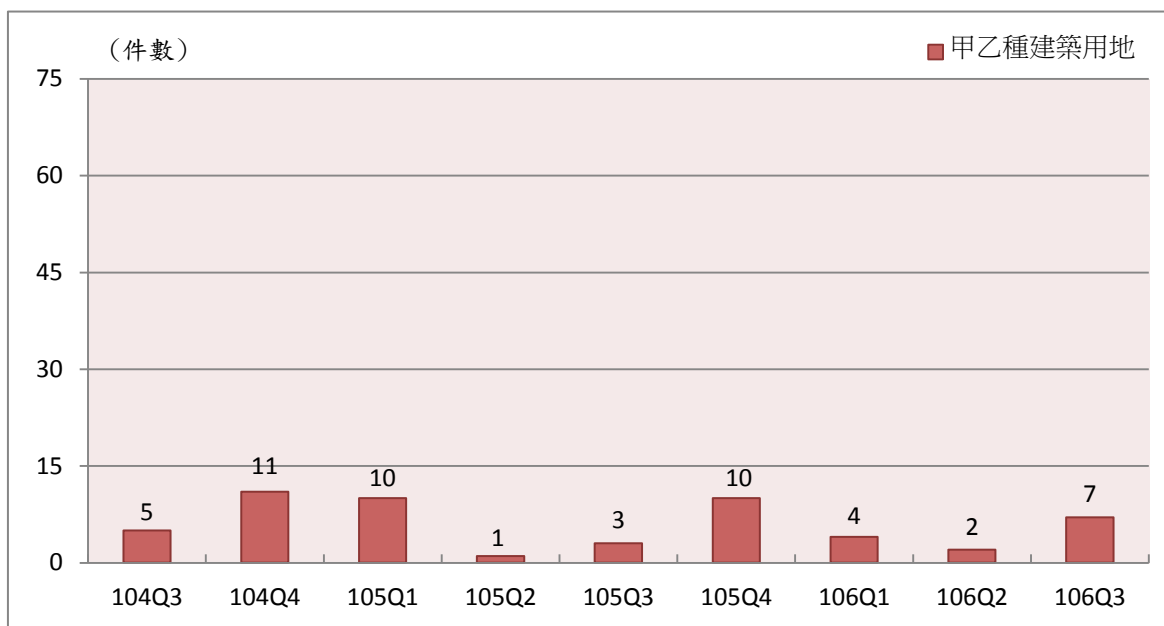


圖 4 航空城特定區計畫內(非都市土地甲、乙種建築用地)土地交易情形分析圖

■ 土地成交均價走勢：

- 一、本區本季整體實價登錄揭露土地交易均價 6.81 萬元/坪，與上期 6.87 萬元/坪相較，下跌 0.87%；與去年同期的 6.10 萬元/坪相較，上漲 11.64%，推測受到航空城特定區計畫持續展辦之影響所致，計畫區內整體土地交易均價趨於穩定。(圖 5)

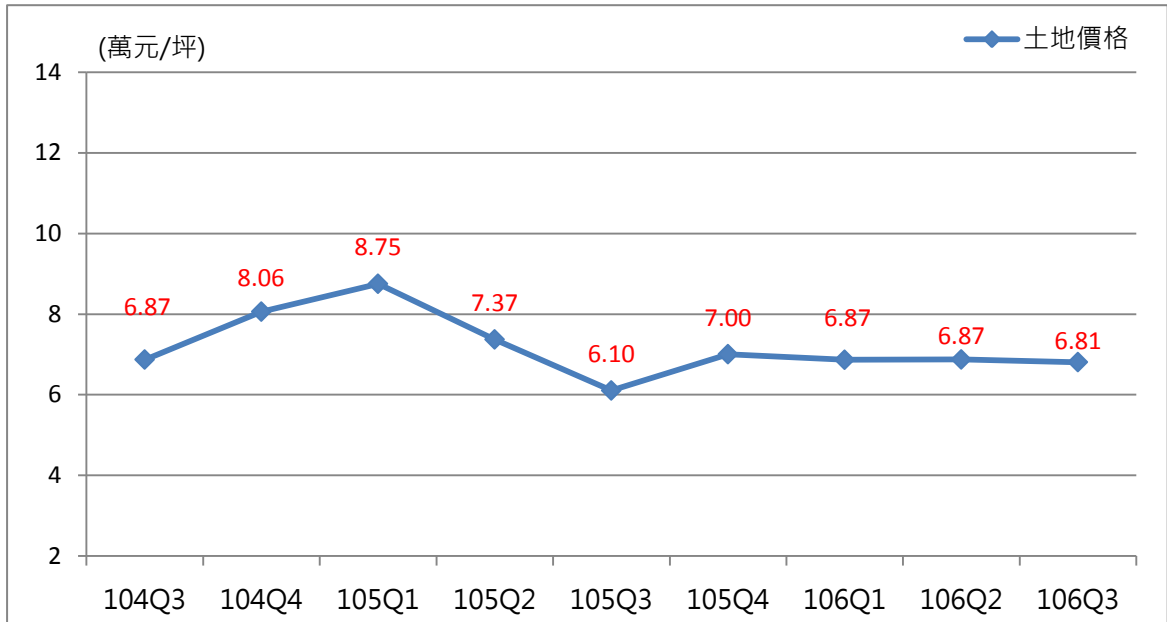
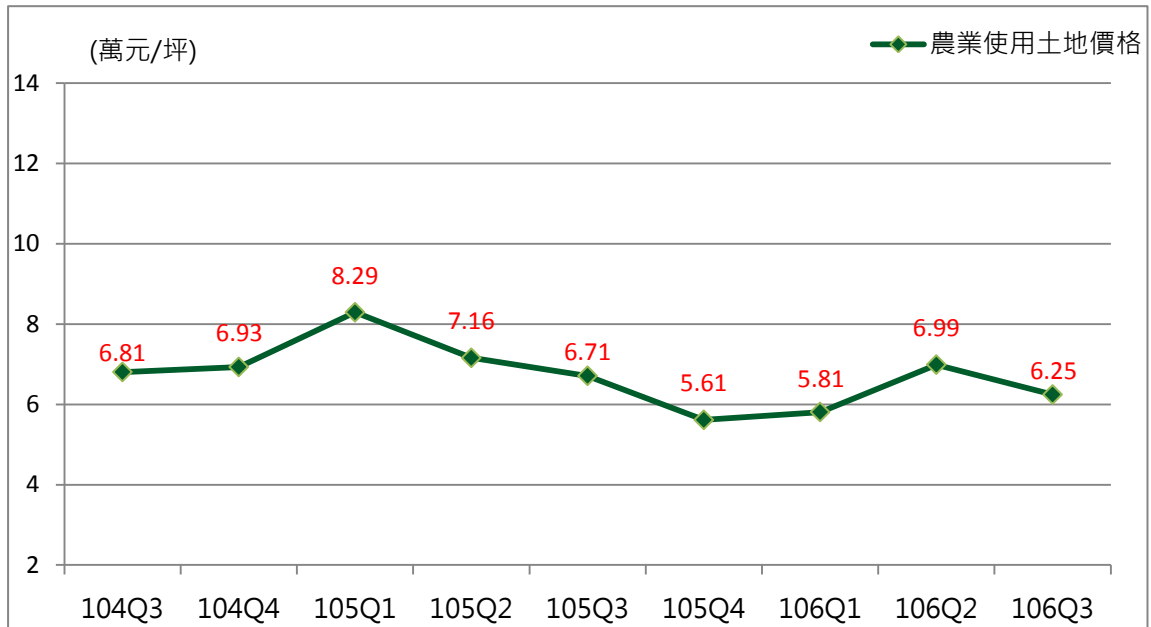


圖 5 航空城特定區計畫內整體土地交易均價走勢圖

二、本季本區屬農業使用之土地交易均價約為 6.25 萬元/坪，與上期的 6.99 萬元/坪相較，下跌 10.59%；與去年同期的 6.71 萬元/坪相較，下跌 6.86%，主因為本季交易多含大面積土地買賣，產生總價高、單價降低之情形，交易均價相對下跌。(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，交易均價易受個案成交價格影響，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 60 筆，較上期的 44 筆增加 16 筆；相較去年同期的 60 筆呈現持平。(圖 7)

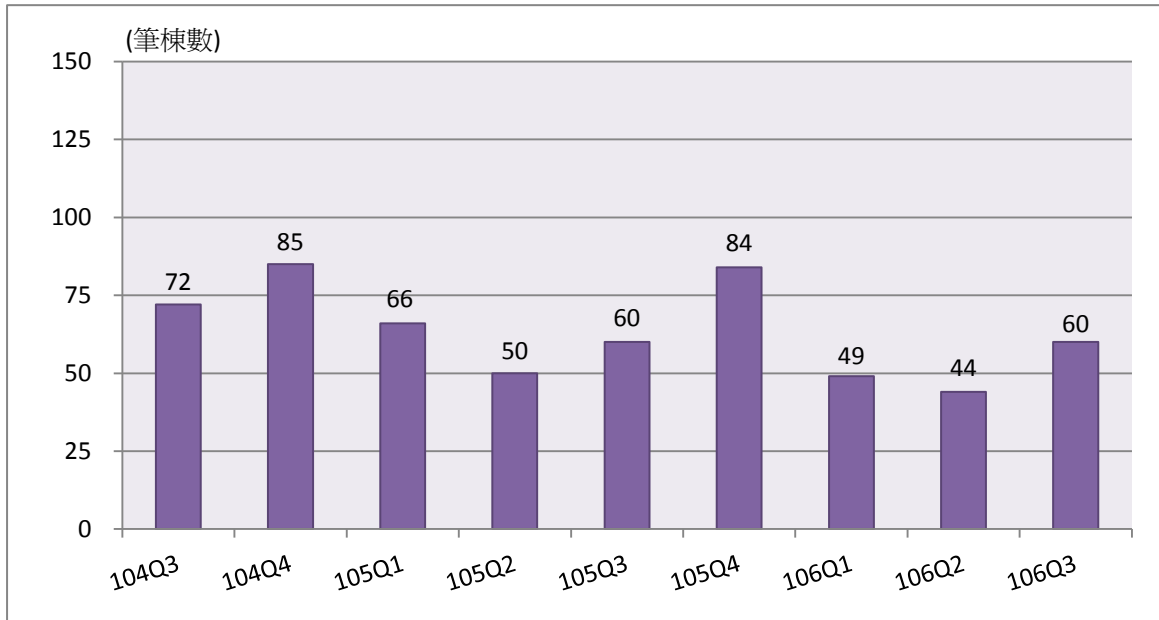


圖 7、航空城特定區計畫內實價登錄揭露案件交易筆數趨勢圖

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 6.82 億元，較上期的 2.88 億元增加 137 %；較去年同期的 4.62 億元增加 47.62%，主因為本季交易多含大面積土地買賣，產生總交易金額相對上漲之情形。(圖 8)

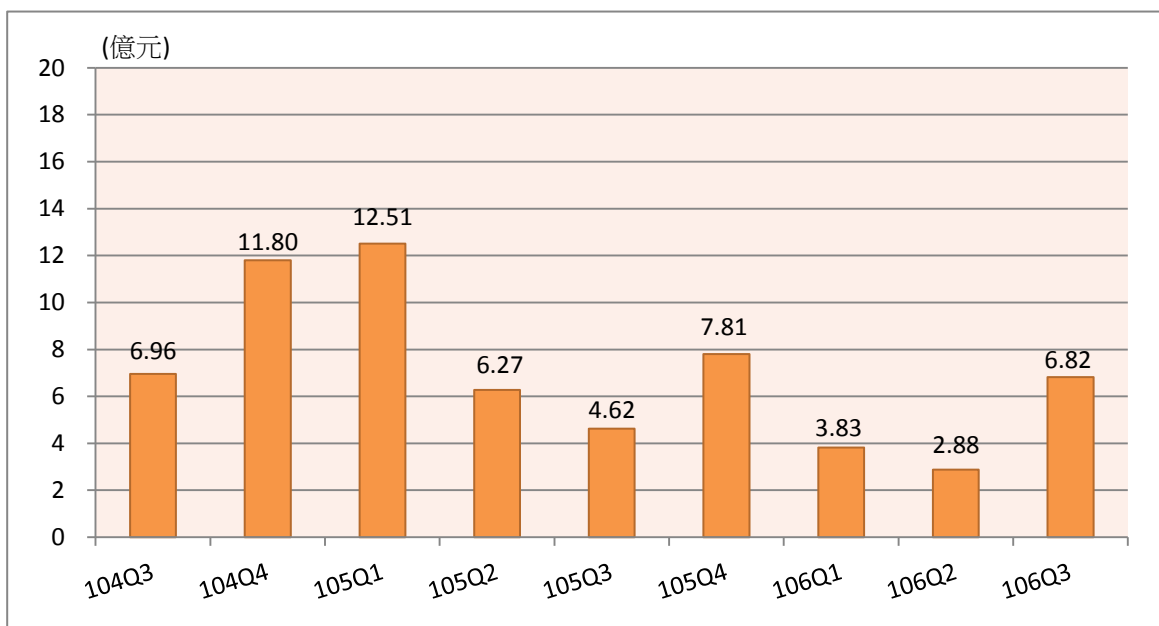


圖 8、航空城特定區計畫內實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

■ 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區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)

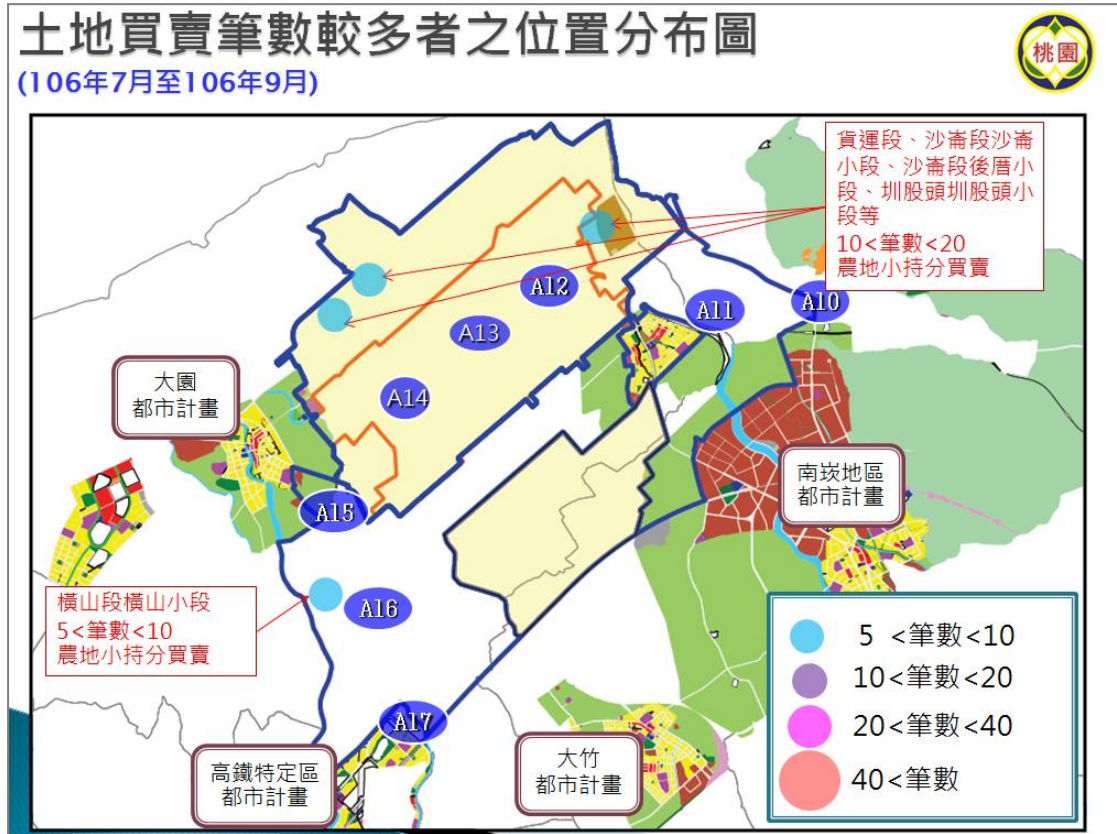


圖 9 106 年第 3 季航空城特定區計畫內交易集中情形示意圖

整體而言，本區本季整體土地交易量與上期及去年同期相比，交易量略為增加；至於土地交易均價，農業使用之土地交易均價，因本季交易多含大面積土地買賣，產生總價高、單價降低之情形，交易均價相對下跌；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。