

106 年第 1 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 1 季整體實價登錄揭露土地交易件數為 21 件，較前期的 48 件減少 27 件，減少幅度約 56.25%，與去年同期的 50 件相較減少 29 件，減少幅度 58%。(圖 1)

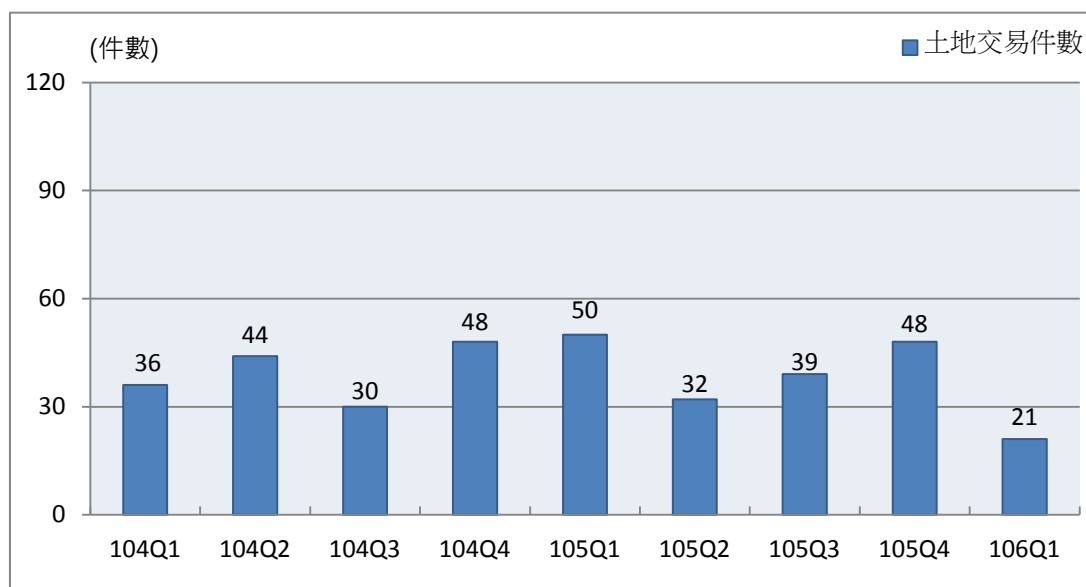


圖 1 航空城特定區計畫內整體土地交易情形

- 二、本季屬農業使用之土地交易件數為 20 件(都市計畫內農業區 4 件、非都市土地農牧用地 16 件)，較上期的 37 件，交易件數減少 17 件，亦較去年同期的 37 件減少 17 件。(表 1)

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 1 季 | 3 | 26 | 29 | 24 |
| 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 | 28 | 37 | 23 |
| 106 年第 1 季 | 4 | 16 | 20 | 15 |

三、另依不同土地使用屬性分析如下：

(一)都市計畫農業區：

本季交易件數為 4 件，與上季的 9 件相較，交易件數減少 5 件；較去年同期的 3 件增加 1 件。(圖 2)

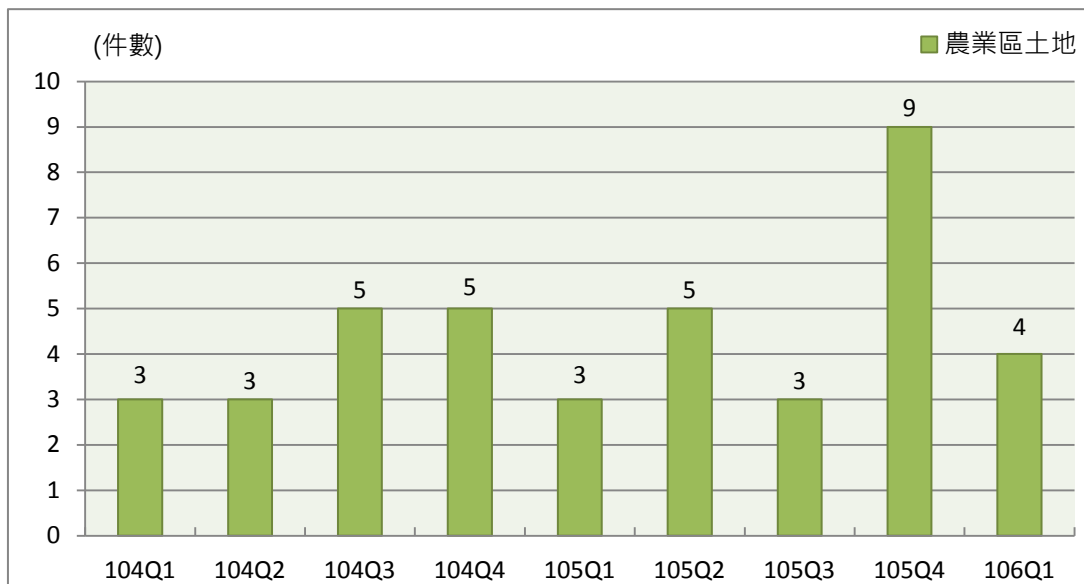


圖 2 航空城特定區計畫內(都市計畫農業區)土地交易情形分析圖

(二)非都市土地範圍內農牧用地：

本季交易件數為 16 件，與上季的 28 件相較，交易件數減少 12 件；亦較去年同期的 34 件減少 18 件。(圖 3)

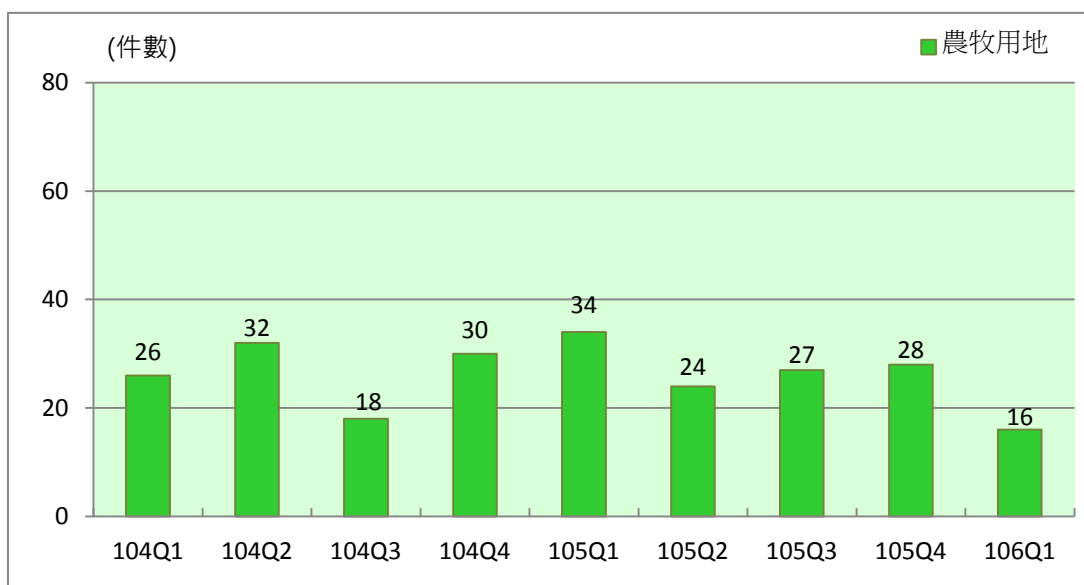


圖 3 航空城特定區計畫內(非都市土地農牧用地)土地交易情形分析圖

(三)非都市土地範圍內甲種、乙種建築用地：

本季交易件數為 15 件，與上季的 23 件相較，交易件數減少 8 件;亦較去年同期的 28 件減少 13 件。(圖 4)

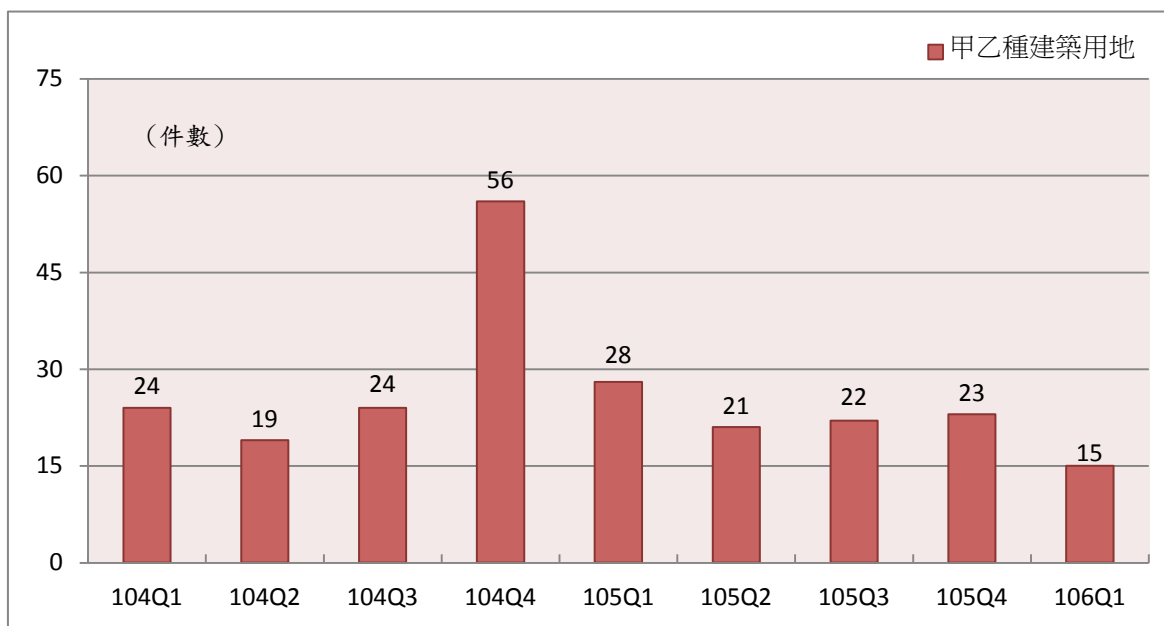


圖 4 航空城特定區計畫內(非都市土地甲、乙種建築用地)土地交易情形分析圖

■ 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持平，單價約為 7 萬元/坪，與上期的 7 萬元/坪持平；與去年同期的 8.75 萬元/坪相較，下跌 20%，主因為去年同期含乙種建築用地交易較多，且單價相對較高，造成價格上漲情形。(圖 5)

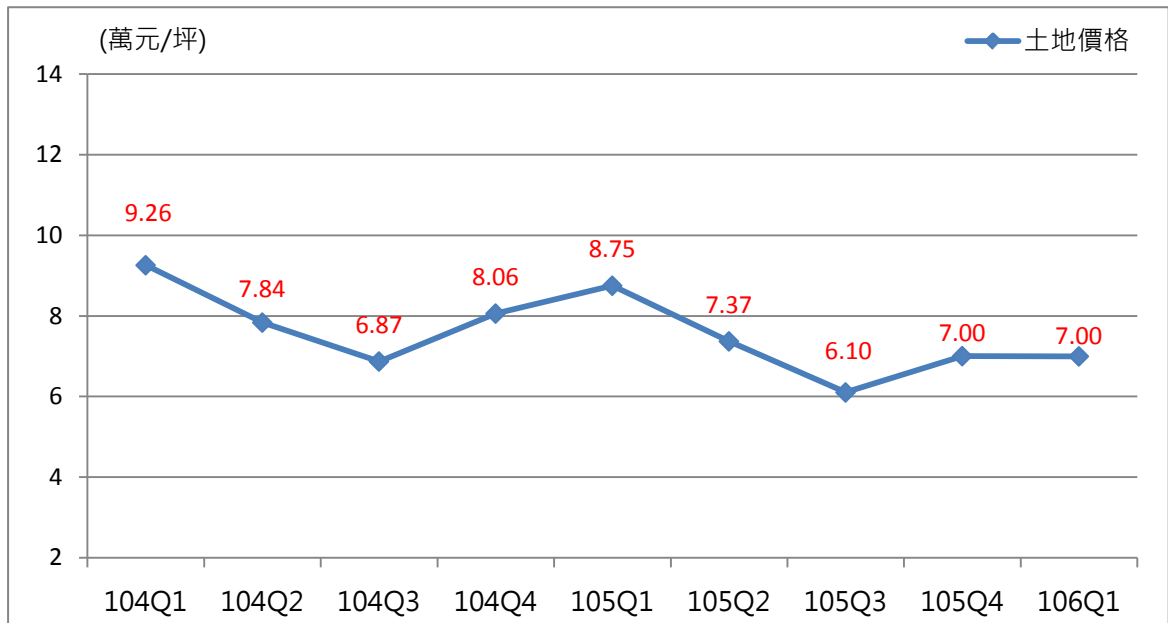


圖 5 航空城特定區計畫內整體土地交易均價走勢圖

二、本季本區屬農業使用之土地交易均價約為 5.9 萬元/坪，與上期的 5.61 萬元/坪相較，上漲 5.17%；與去年同期的 8.29 萬元/坪相較，下跌 28.83%，主因為去年同期農牧用地交易單價相對較高，造成價格上漲情形。(圖 6)

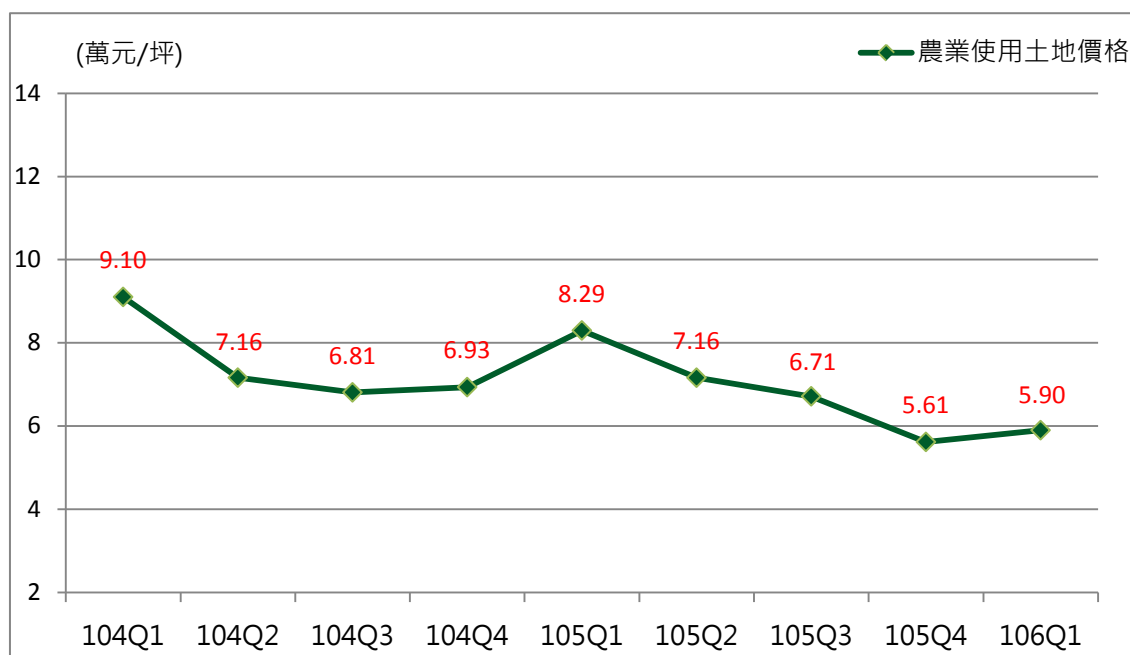


圖 6 航空城特定區計畫內農業使用土地交易均價走勢圖

三、另非都市土地甲、乙種建築用地，自 104 年第 1 季起因交易件數較少，交易均價易受個案成交價格影響，故未計算均價。

■ 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 82 筆減少 46.34%，亦較去年同期的 66 筆減少 33.33%。(圖 7)

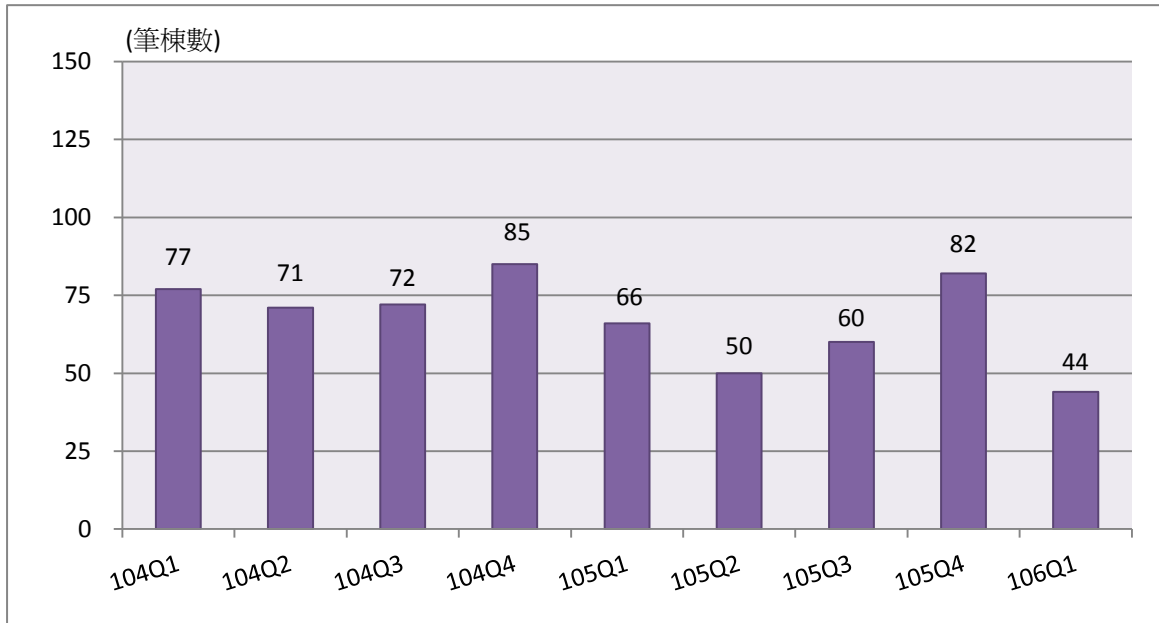


圖 7、航空城特定區計畫內實價登錄揭露案件交易筆數趨勢圖

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 3.68 億元，較上期的 7.66 億元減少 51.96%，亦較去年同期的 12.51 億元減少 70.58%。(圖 8)

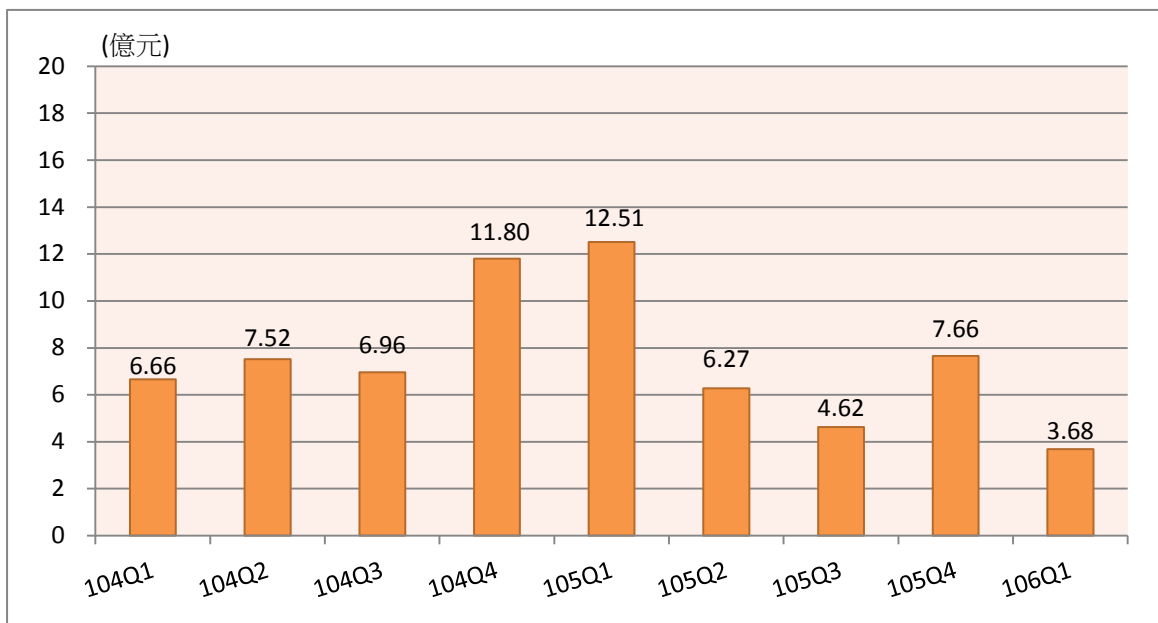


圖 8、航空城特定區計畫內實價登錄揭露案件買賣總交易金額趨勢圖

■ 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中心區域的大園區大牛稠段大牛稠、倒厝子小段的農牧用地為主。(圖 9)

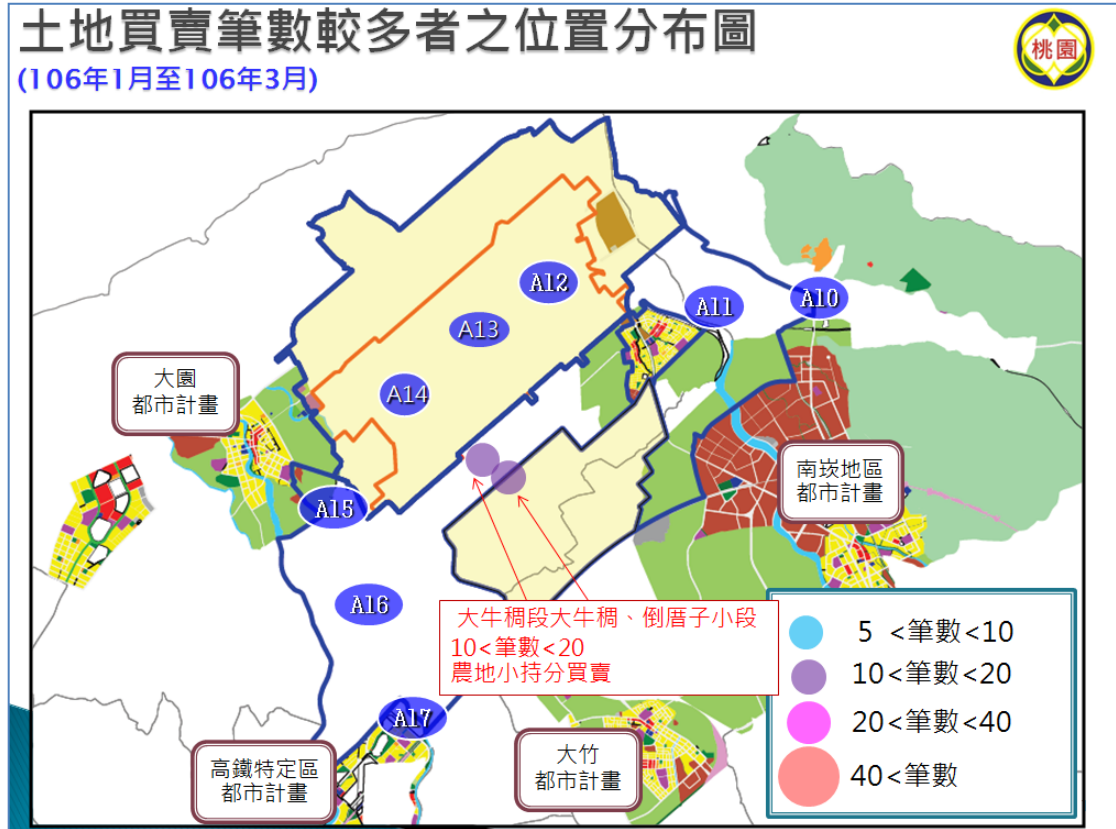


圖 9 105 年第 4 季航空城特定區計畫內交易集中情形示意圖

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，顯見交易量趨於減少；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。