

104 年第 4 季航空城特定區計畫不動產市場分析季報

壹、土地交易量分析：

一、本區 104 年第 4 季整體實價登錄揭露土地交易件數為 38 件，較 104 年第 3 季的 40 件減少 2 件，減少幅度約 5%，與去年同期的 153 件相較減少 115 件，減少幅度約 75%。(圖 1)

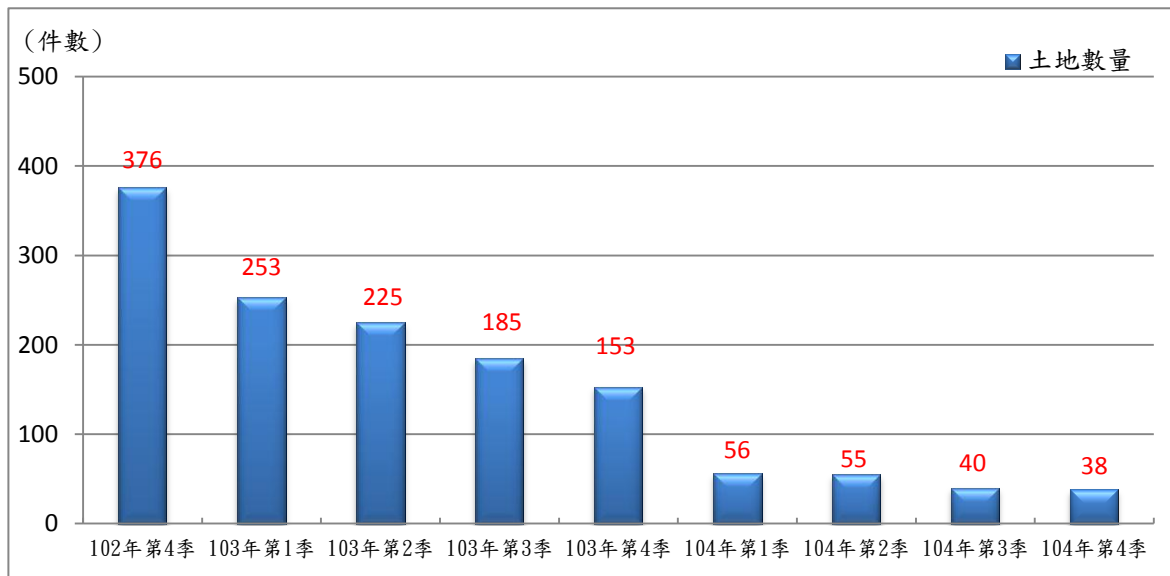


圖 1 航空城特定區計畫內整體土地交易情形

二、本區 104 年第 4 季屬農業使用之土地交易件數為 25 件(都市計畫內農業區 4 件、非都市土地農牧用地 21 件)，較 104 年第 3 季的 20 件，交易件數增加，與去年同期的 90 件相較減少 65 件，減少幅度約 72%。(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
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
104 年第 4 季	4	21	8	0	33

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，與上季交易件數相同，較去年同期的 9 件減少 5 件。(圖 2)

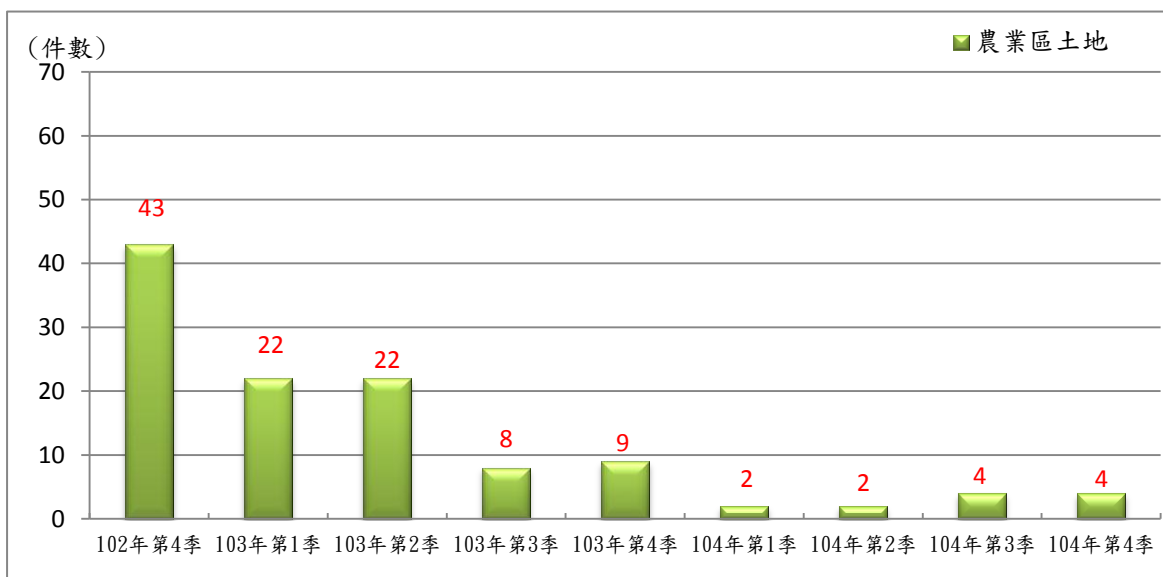


圖 2 航空城特定區計畫內(都市計畫農業區)土地交易情形分析圖

(二) 非都市土地農牧用地：土地交易件數為 21 件，與上季的 16 件相較，交易件數增加 5 件；較去年同期的 81 件減少 60 件，減少幅度明顯。(圖 3)

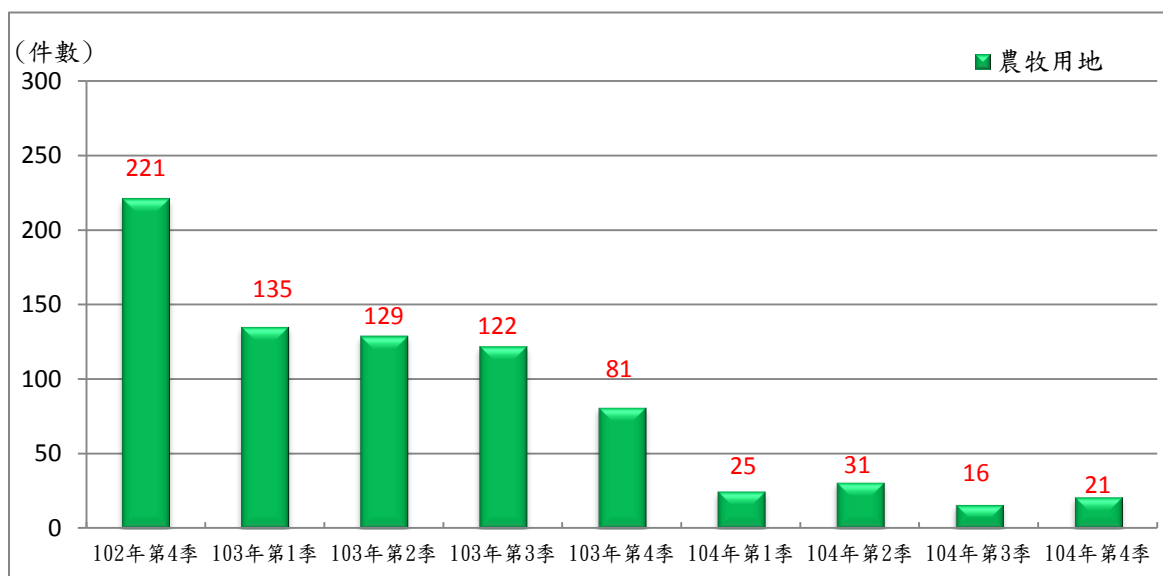


圖 3 航空城特定區計畫內(非都市土地農牧用地)土地交易情形分析圖

(三) 非都市土地建築用地：甲、乙種建築用地交易件數為 8 件，較上季的 4 件增加 4 件；與去年同期的 19 件相較減少 11 件。(圖 4)

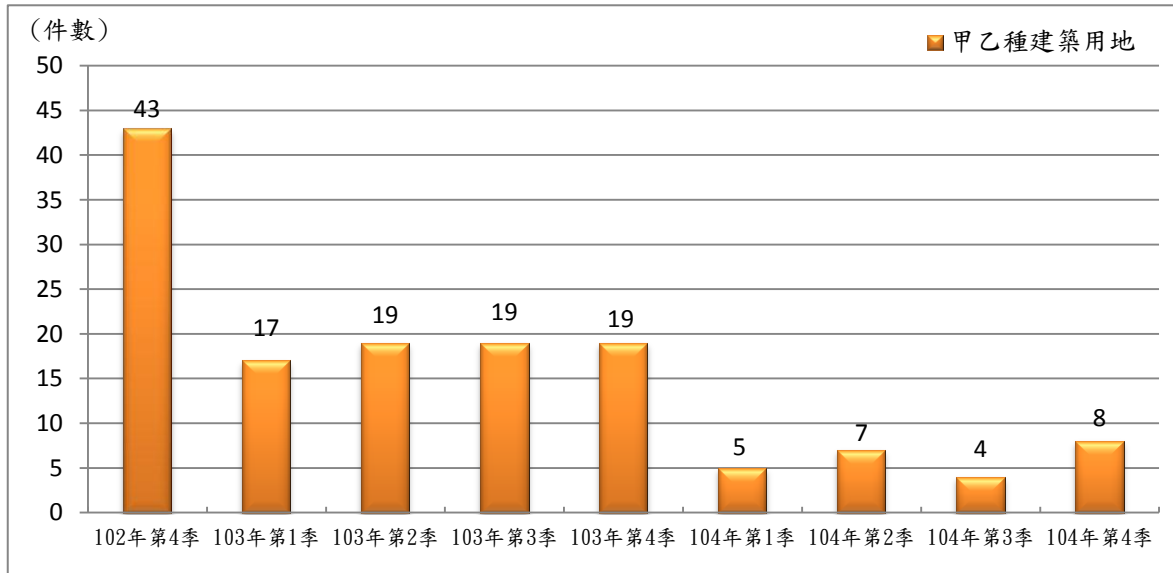


圖 4 航空城特定區計畫內(非都市土地建築用地)土地交易情形分析圖

四、綜上觀察本季(10月至12月)整體土地交易量較上季增加，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 4 季整體實價登錄揭露土地平均交易價格約為 6.83 萬元/坪，較 104 年第 3 季的 7.56 萬元/坪下跌約 0.73 萬元/坪，下跌幅度約 10%；與去年同期的 8.77 萬元/坪相較下跌約 22%。(圖 5)

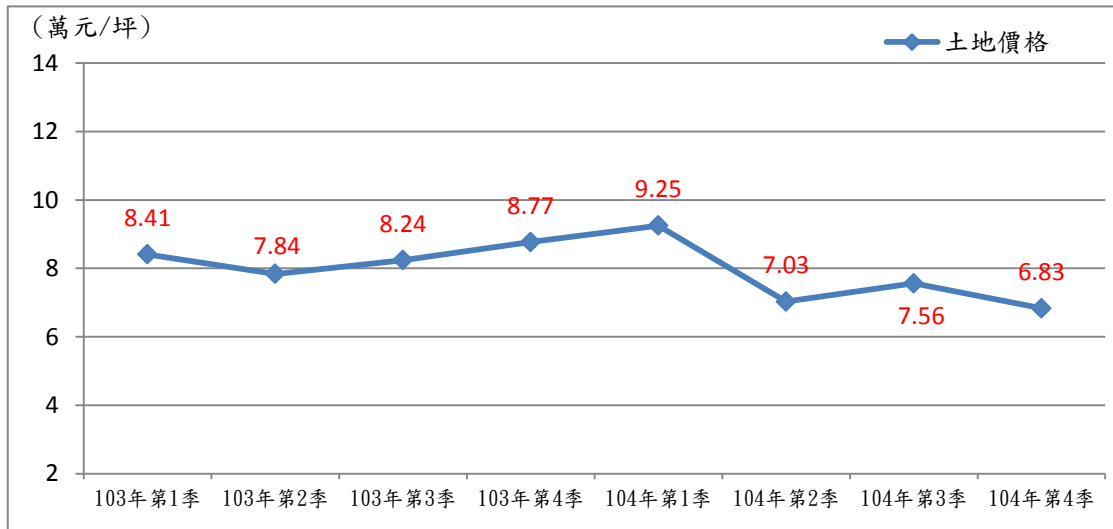


圖 5 航空城特定區計畫內整體土地交易價格波動分析圖

二、本區 104 年第 4 季屬農業使用之土地平均交易單價約為 6.77 萬元/坪，與 104 年第 3 季的 7.76 萬元/坪相較下跌 0.99 萬元/坪，下跌幅度約 13%；與去年同期的 8.09 萬元/坪相較下跌 16%。(表 2)

表 2 航空城特定區計畫內土地交易價格情形表 (萬元/坪)

	農業區	農牧用地	農業區及農牧 用地均價	甲、乙種建築用地	丁種建築用 地	左列 4 類用地 均價
103 年第 1 季	5.47	8.52	8.07	13.22	-	8.89
103 年第 2 季	8.02	7.56	7.67	14.45	-	8.56
103 年第 3 季	5.86	7.73	6.80	14.65	-	8.60
103 年第 4 季	6.77	8.13	8.09	12.81	-	8.98
104 年第 1 季	9.39	9.08	9.10	13.41	-	9.71
104 年第 2 季	7.49	6.54	6.75	7.56	-	7.15
104 年第 3 季	5.40	8.04	7.76	9.76	-	7.95
104 年第 4 季	-	6.77	6.77	13.50	-	7.25

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上季交易均價為 5.4 萬元/坪，本季雖有交易 4 件，但該 4 件交易情況均為親友間、其他特殊關係間或其他情況特殊之交易，其成交價格較不具市場參考性，故本季不予均價統計。(圖 6)

(萬元/坪)

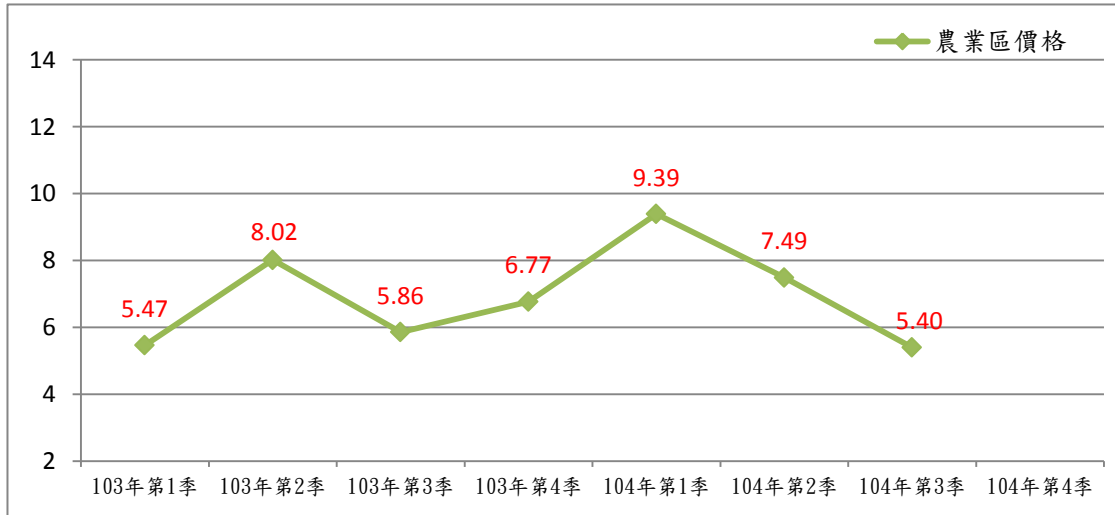


圖 6 航空城特定區計畫內(都市計畫農業區)土地交易價格波動分析圖

(二)非都市土地農牧用地：本季農牧用交易數量較少，交易均價易受個案單價影響，農牧用地本季交易平均單價約為 6.77 萬元/坪，分別較上季的 8.04 萬元/坪下跌 1.27 萬元/坪，及去年同期的 8.13 萬/坪下跌 1.36 萬/坪，下跌幅度稍大。(圖 7)

(萬元/坪)

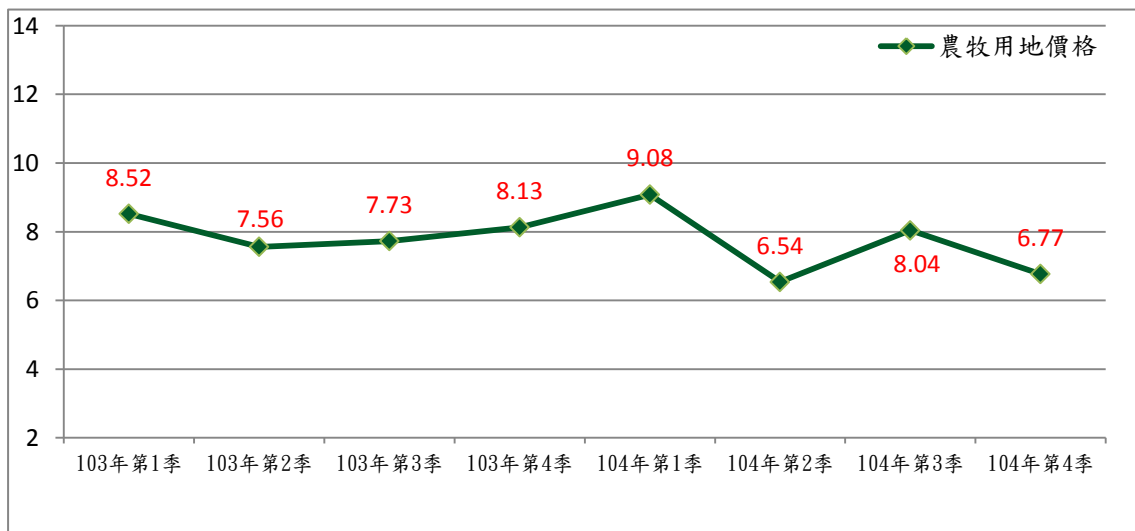


圖 7 航空城特定區計畫內(非都市土地農牧用地)土地交易價格波動分析圖

(三)非都市土地建築用地：甲、乙種建築用地交易平均單價為 13.50 萬元/坪，與上季的 9.76 萬元/坪相較漲幅大，與去年同期 12.81 萬元/坪相較漲幅較小；分析其原因為交易數量少，均價易受到個案單價影響。(圖 8)

(萬元/坪)

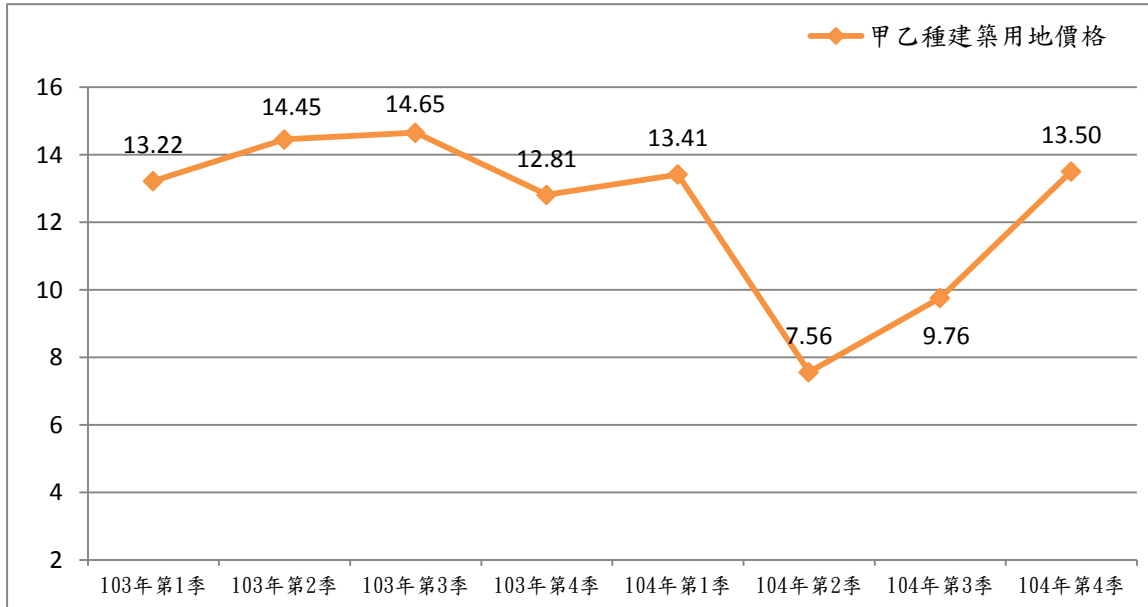


圖 8 航空城特定區計畫內(非都市土地建築用地)土地交易價格波動分析圖

四、綜上觀察本季(10月至12月)整體土地交易平均單價，受本年度各季交易量較為稀少，交易平均單價易受個案交易單價影響，本年度本區土地交易市場價格呈現漲跌互見走勢，土地交易價格變動趨勢仍不明顯。

叁、土地交易總金額變化情形：

104年第1季至第4季航空城特定區計畫內土地交易總金額約計28.47億元，其中以104年第4季交易總金額約8.45億元為最高，較前季總金額增加2.61億元(圖9)。另區內農牧用地104年交易總金額約計23.25億元(圖10)，其中以104年第1季交易總金額6.33億元最高，第4季交易總金額約5.39億元。本區農牧用地自104年起交易量銳減後，最近2季之交易總金額已縮減至不足6億元。經統計104年度農牧用地交易總金額與103年度相較已大幅減少，僅約103年度之13.5%。

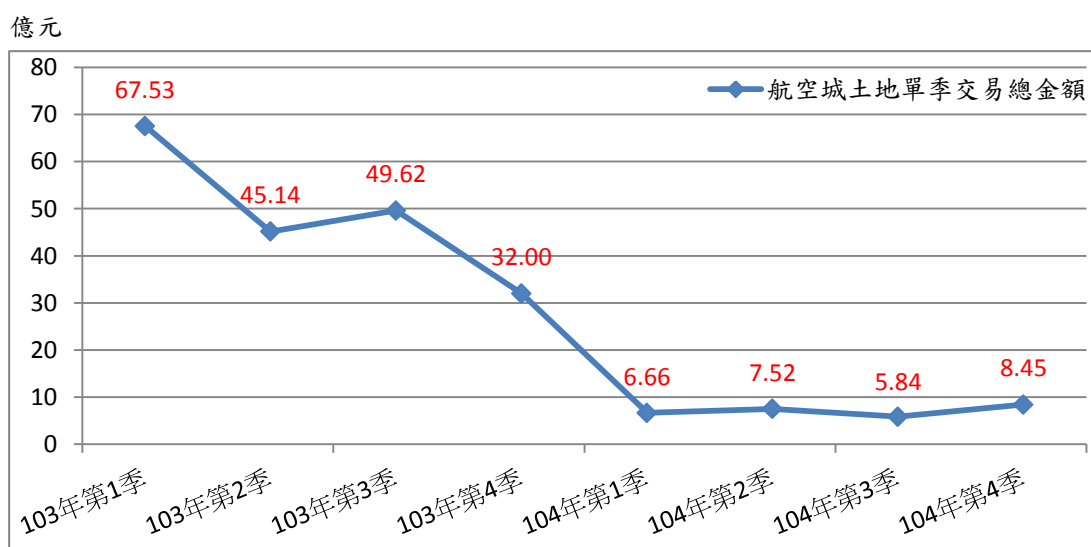


圖9、航空城特定區計畫內土地單季交易總金額

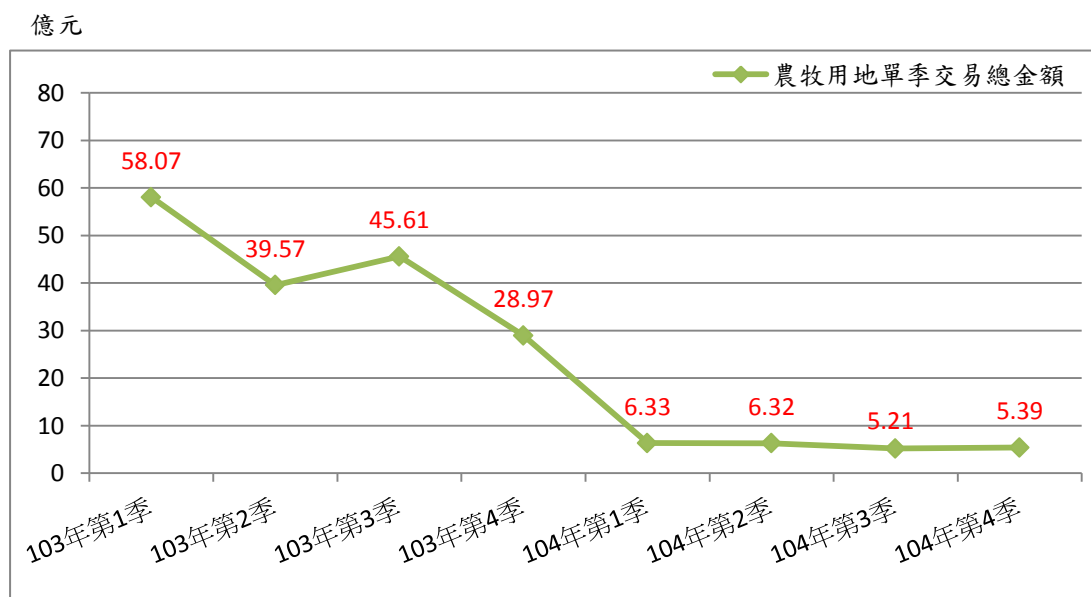


圖10、航空城特定區計畫內農牧用地單季交易總金額

肆、土地交易區位分佈情形：

104 年第 4 季航空城特定區計畫內土地交易區位之分佈，以集中於特定區計畫內區內南端大園區橫山段橫山小段甲種建築用地及南側蘆竹區大竹圍段農牧用地為主(圖 11)。

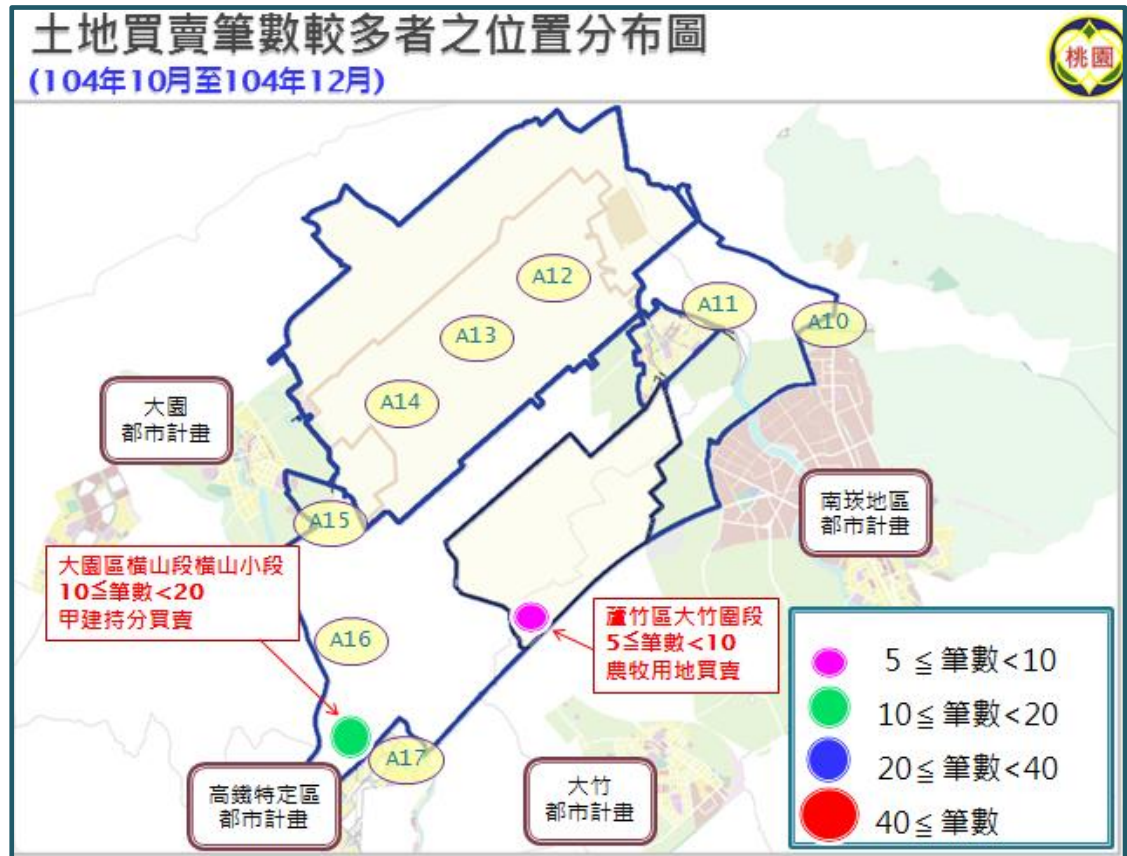


圖 11 104 年第 4 季航空城特定區計畫內交易集中情形示意圖