

# 危老重建 3 關鍵 地主轉身變建商



🔍 危老重建3關鍵 地主轉身變建商

怎麼變成  
爛尾樓



🔍 危老重建3關鍵 地主轉身變建商

# 危老重建 不簡單

建商面臨的3大困境



1 融資取得難



2 營造成本高



3 缺工

# 1 融資取得困難



## 要求銀行減少不動產放款

依「銀行法」72-2條，銀行辦房貸、建融及商辦等不動產放款總額，以總存款加金融債總額30%為限，市場視為「不動產放款天條」；各銀行內部多以28%為警戒水位。

## 實施選擇性信用管制限貸令

「選擇性信用管制」是央行貨幣政策工具之一，對金融機構某些業務(ex:放房貸、土地融資)採一定程度限縮，以達控制資金流向與流量的目標。藉此有效抑制投機性資金，避免投機客以房炒房。

▶ 部份建商無法順利取得開發所需資金，以致於資金斷鏈而無以為繼。

## 2 營造成本居高不下



鋼筋混凝土大樓每坪造價，以台北市為例：

	過往	現在
每坪造價	15萬~20萬元/坪	25萬~35萬元/坪

視建案量體規模大小而有懸殊差異，  
會有小基地開發案每坪發包成本近40萬元。  
錯估營造成本的建商付出極大代價。

# 3 缺工問題未解決



勞動市場普遍缺工

→ 營造廠接案量能難以擴張

→ 建案必須花高價搶工人

▶ 若建案找不著營造廠來承攬工程，  
工程延宕、成本暴漲成為心頭之痛。

🔍 危老重建3關鍵 地主轉身變建商

# 別擔心！ 交給安信「全案管理」

- 👍 近 30 年豐富經驗
- 👍 建設個案管理超過 600 件
- 👍 合作銀行超過 20 間
- 👍 累積承作融資金額突破 2,400 億元



雙北市個案諮詢，  
即刻留言！

