

VOL.2024 JUL

 **安信建經**
信義房屋、台新銀行 投資



焦點新聞



房價指數



危老都更



造價行情



安信時刻

全案管理

建築融資

信託管理

履約保證價金信託

安信月報

最關心您的不動產專業顧問團隊

房市燈號亮黃紅燈 分數緩降

【2024/07/10工商時報】

房市熱度會延續多久受各界關注。據台灣房屋集團與中央大學台灣經濟研究發展中心發布最新「台灣房屋市場景氣燈號」顯示，第三季景氣指標分數為48.32，第四季為48.23，皆為代表「熱絡」的黃紅燈，不過呈現逐季緩降，明年第一季標分數將降至46.71，燈號回歸至「景氣穩定」的綠燈。

台灣房屋市場景氣燈號

時間	實際值	預測值	燈號
2022.Q1	51.28		景氣熱絡(黃紅燈)
2022.Q2	44.53		景氣穩定(綠燈)
2022.Q3	43.00		景氣穩定(綠燈)
2022.Q4	27.48		景氣低迷(藍燈)
2023.Q1	23.79		景氣低迷(藍燈)
2023.Q2	28.85		景氣低迷(藍燈)
2023.Q3	40.70		景氣遲緩(黃藍燈)
2023.Q4	49.38		景氣熱絡(黃紅燈)
2024.Q1	53.85		景氣過熱(紅燈)
2024.Q2		52.63	景氣過熱(紅燈)
2024.Q3		48.32	景氣熱絡(黃紅燈)
2024.Q4		48.23	景氣熱絡(黃紅燈)
2025.Q1		46.71	景氣穩定(綠燈)

資料來源：台灣房屋

房市熱！五都新案開價創高 新北每坪衝上65萬元

【2024/07/22 經濟日報】

房市熱錢不斷，新案開價續創高。591新建案最新統計，今年上半年六都除台北市以外，其餘都會區新案市場每坪開價全創新高；另外新竹縣市新屋開價也創新高。

六都暨新竹縣市新案開價變化

縣市	2022年 上半年 (萬元/坪)	2023年 上半年 (萬元/坪)	2024年 上半年 (萬元/坪)	近三年 漲幅 (%)
台北市	114	136	120	5.3
新北市	53	59	65	22.6
桃園市	30	33	37	23.3
新竹縣市	36	46	47	30.6
台中市	41	44	47	14.6
台南市	32	34	36	12.5
高雄市	33	37	37	12.1

資料來源：591新建案

陳美玲 / 製表

5月房貸餘額 創三高

【2024/06/26工商時報】

5月房貸創三高，金管會25日公布，國銀5月房貸增加1,236億元，創單月增量历史新高，年增率9.81%，亦是2021年8月以來、34個月新高，房貸餘額站上10.38兆元，續創新高，且連16個月增加。

國銀房貸與土建融餘額

時間	房貸餘額 (兆元)	年增率 (%)	土建融餘額 (兆元)	年增率 (%)	房貸+土建融餘額 (兆元)
2023.1	9.32	5.6	3.49	9.4	12.81
2	9.34	5.5	3.51	9.3	12.85
3	9.37	5.0	3.52	8.5	12.88
4	9.40	4.7	3.55	9.0	12.95
5	9.45	4.5	3.56	8.4	13.01
6	9.51	4.6	3.58	8.1	13.10
7	9.57	4.7	3.59	7.4	13.16
8	9.63	5.1	3.61	7.4	13.24
9	9.71	5.6	3.62	6.9	13.33
10	9.79	6.2	3.62	5.8	13.41
11	9.88	6.6	3.62	5.0	13.50
12	9.99	7.1	3.62	4.6	13.61
2024.1	10.06	8.0	3.64	4.3	13.70
2	10.09	8.0	3.65	4.1	13.74
3	10.17	8.6	3.66	4.0	13.83
4	10.26	9.1	3.67	3.6	13.93
5	10.38	9.8	3.67	3.2	14.06

資料來源：金管會

製表：戴瑞瑤

三鶯線2026年通車 這站房價漲最多

【2024/07/18 工商時報】

新北捷運三鶯線預計2025年底完工，並將在2026年正式通車，住商機構觀察實價資料，三鶯線沿線各站實價行情，以鶯歌車站周邊漲幅5成最高，成為「漲價王」，而位於「北大特區」的三峽、台北大學站則是「房價王」。

《傳產》老屋交易熱！年輕房貸族購買老屋佔比創新高

【2024/07/21 中時新聞網】

近年來選擇購買中古屋的年輕人確實有明顯增多的跡象，推估主要有以下三個方面的原因。首先，中古屋更具價格優勢。新建案價格通常會比中古屋高出不少，以台北市為例，新建案與中古屋二者價差顯著，再加上新建案公設比動輒30%-40%，購屋民眾會買到很多無法有效利用的「虛坪」，相較之下，對口袋不深的年輕族群來說，購買中古屋的CP值當然更勝一籌。其次，中古屋更有抗跌保值性、第三，中古屋也有機會拿到不錯的貸款條件。

房產換手熱 房地合一稅連6增

【2024/07/19 中時新聞】

房市景氣不退燒、房價持續創高，個人房地合一稅收同步飆升，6月房地合一稅65.8億元、年增84.5%，不僅是今年以來連續第六個月成長，同時也創下僅次於去年12月因年底季節性移轉高峰後的史上單月次高紀錄，反映今年房產換手熱、且普遍有驚人增值。

全台房地合一稅收統計

區 域	2023.H1	2024.H1	年增(%)	區 域	2023.H1	2024.H1	年增(%)
台北市	17.0	32.8	93	台中市	31.7	55.4	74
新北市	25.6	52.7	106	台南市	12.0	18.4	54
桃園市	16.6	37.9	129	高雄市	22.3	41.2	85
新竹市	5.5	12.3	122	全國總計	156.0	293.1	88
新竹縣	5.2	11.8	127	單位：億元			

資料來源：財政部統計資料庫

製表：郭及天

大台北房價指數

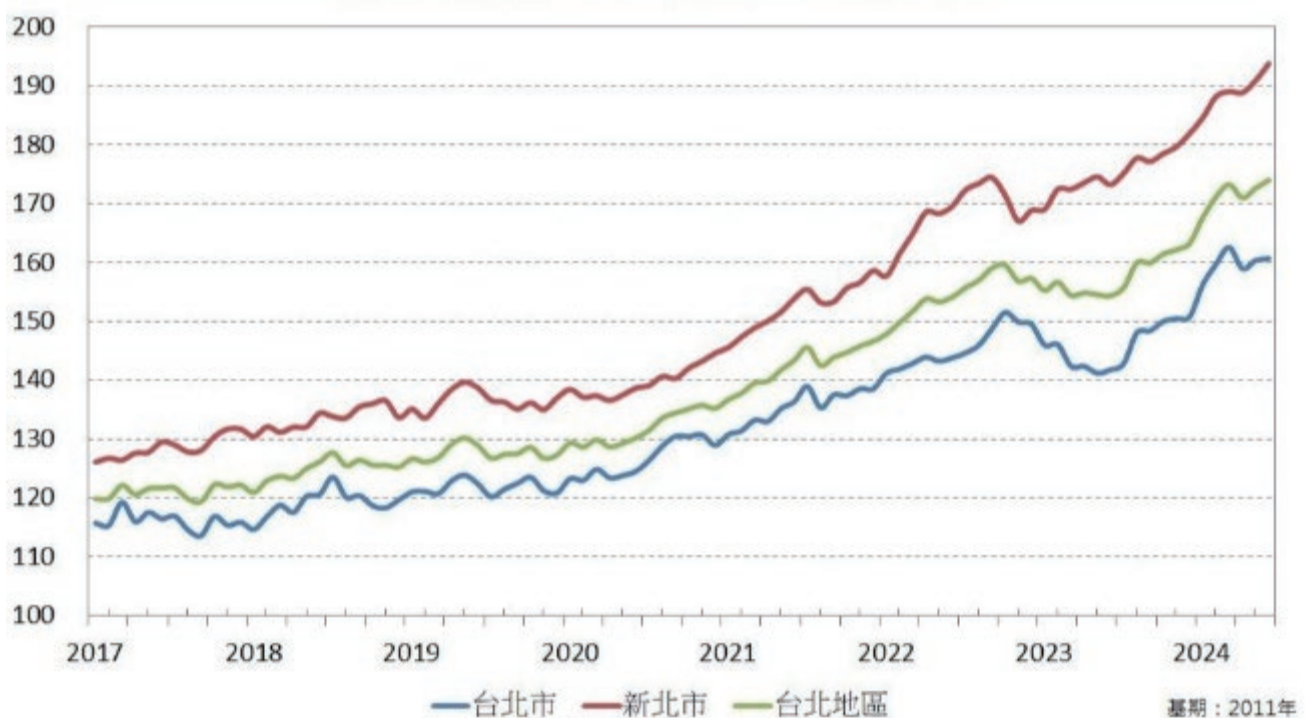
統計時間：2024.07.16

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2024/06	160.77	193.71	173.86
2024/05	160.43	190.85	172.52
月增減率	0.21%	1.50%	0.78%
2023/06	141.78	173.22	154.27
年增減率	13.39%	11.83%	12.70%

大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2024.07.16

信義房價指數--大台北月指數歷年走勢圖



大台北地區住宅平均屋齡及30年以上老屋統計表

	住宅平均屋齡	30-40年老屋		40-50年老屋		50年以上老屋	
		數量	佔比	數量	佔比	數量	佔比
台北市	37.57	192,543	21.20%	315,653	34.75%	145,271	15.99%
新北市	31.11	265,785	15.58%	437,960	25.67%	125,960	7.38%
全台灣	32	1,515,567	16.43%	2,202,529	23.87%	1,113,964	12.07%

資料來源：行政院不動產資訊平台-房屋稅籍住宅類數量 / 統計時間：113年第1季（政府資訊尚未更新）

大台北地區危老重建計畫受理及核准案件數統計表

縣市別	重建計畫受理數	佔比	重建計畫核准數	佔比	核准平均面積（平方公尺）
台北市	1074	27%	938	26%	615.93
新北市	579	14%	547	15%	736.68
全台灣	4,015		3,658		740.04

統計至113/5/31 資料來源：內政部營建署（政府資訊尚未更新）

台北圓環新地標 彰銀斥資33.88億元建成大樓動土

【2024/06/24 自由時報】

彰化銀行響應政府推動都更及危老重建政策，活化自有資產，加速推動都更、危老重建速度，繼北門、天津街都更案完工後，建成大樓興建工程於24日開工動土，總工程費用33.88億元，預計3年後完工，完工後將成為台北圓環新地標，屆時彰銀總部也將暫時搬遷至此，接著將啟動位於中山北路彰銀總部大樓的都更案。

新北921震損紅單建物重建 泰山明志路海砂屋今上梁

【2024/07/04 自由時報】

新北市泰山區明志路上一處海砂屋，為早期921地震受損的紅單建築物，過去住戶意見整合多年仍無共識，導致重建進度卡關，在市府協助下，免費辦理海砂屋鑑定，並申請「防災都更1.0」方案，將打造1棟地上13層的住宅大樓，今天舉行工程上樑典禮，預計2025年3月完工，住戶可搬回安全舒適的嶄新家園。



50天內完成整合！北市海砂屋「松柏大廈」簽約啟動 30億打造耐震智慧建築

【2024/07/01 自由時報】

台北市第一件住戶整合意願申請公辦都市更新案，士林區「松柏大廈」公辦都更案，(1)日舉行簽約典禮，由台北市副市長暨本案實施者台北市住宅及都市更新中心董事長李四川，與本案最優申請人「品佳資產管理顧問股份有限公司」完成簽約。此案預計投資金額約30億，翻轉松柏大廈海砂屋現況。



辦理都市更新案件數統計表

縣市別	整合中 (概要已核准)	報核中	已審定	已核定公布實施			總計	今年113 核定	去年112 核定
				已完成	施工中	未動工			
台北市	3	335	31	327	157	162	1015	20	39
新北市	2	216	4	75	51	99	447	11	28
全台灣	6	650	39	597	261	309	1862	38	83

統計至2024/06/30資料來源：內政部營建署

都更個案新聞

252戶5個月內和平搬遷 永和大陳都更單元3動土估2028年完工

【2024/07/12 自由時報】

新北市永和區的大陳社區全區約8.7公頃，因原有建物老舊、巷道狹窄有安全之虞，新北市住宅及都市更新中心辦理大陳都更，分為7個單元進行，（12）日單元3舉辦拆除開工典禮，市長侯友宜致詞指出，居民期待都更許久，大陳各單元都更進度持續推動，期許今日動工的單元3要比已經完工落成的單元2蓋得更美，2028年完工，他對市民朋友有交代。



圖片來源：自由時報 自由財經

Podcast EP16 | 【建經公司】是什麼？誰需要？

起造人和預售屋的關係大解密



定期收到新訊？加入安信line@

客座嘉賓：

安信馬東石-安信建經資深協理 李德勇

Firstory | KKBOX | Apple | Spotify

想要了解更多？歡迎聯絡安信

一路走來，竟然有客戶直接買下了電視台!! Bridge,是連結相隔兩端的重要橋梁，可以交流兩側的資訊發展、帶動兩邊的商務，而在不動產的世界，建經公司則有了做為公正第三方的功能！本集用最白話文的方式，讓準備買房子的您、讓準備蓋房子的您，了解建經公司的意義？再加碼分享走跳不動產業界將近20年的Top專業顧問，對於火熱房市與危老重建的看法？

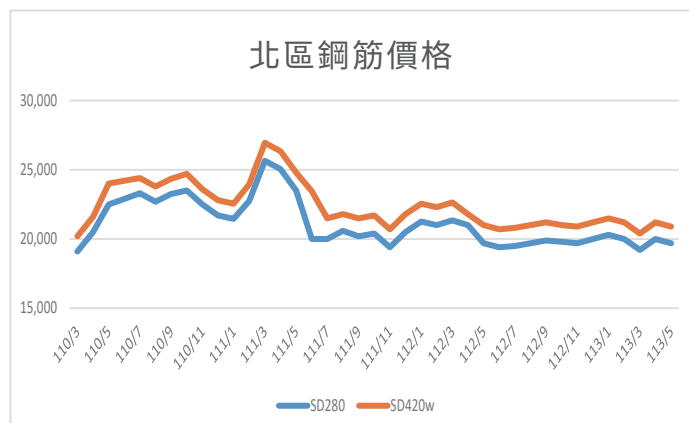
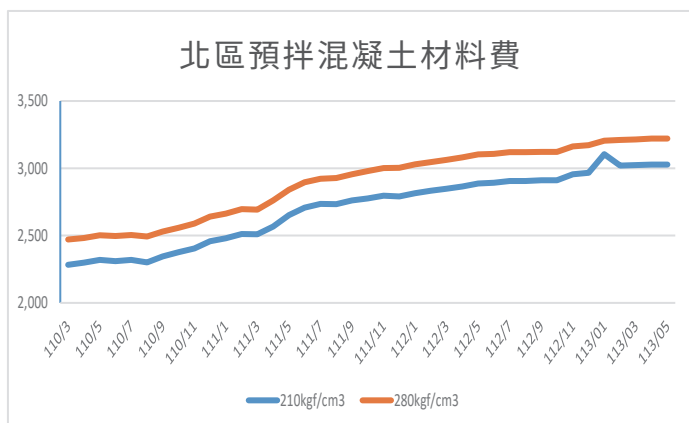
本集重點：

- 00:13 開頭
- 00:34 白話分享【建經公司】是什麼？
- 01:36 誰會需要建經公司？
- 02:28 對現在火熱的房市的看法？
- 03:09 業界怎麼看這一波房市熱潮？
- 04:04 對於危老重建的趨勢看法？
- 06:08 關於重建，有哪些方式可以進行？
- 07:52 參加過的地主說明會&在地主說明會中，最常被問的是？
- 09:13 新建案外圍掛的綠底白字牌子，哪些資訊是買預售屋的消費者需要注意的？
- 10:08 「起造人」的定義？身為起造人有哪些權利義務？可能的風險？
- 11:39 將近20年的經驗案例分享
- 12:58 工業區重建時，地主提過的特別要求？
- 13:43 執行[全案管理]，需要花費多長時間？

北區大宗資材價格

產 品		113.06價格	113.05價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm ³	3,027	3,027	-	元/M ³
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm ³	3,221	3,221	-	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,198	3,191	+7	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,205	3,199	+6	
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	19,400	19,700	-300	
	SD420w，熱軋，D36mm	20,600	20,900	-300	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	28,300	28,471	-171	
	一般結構用軋鋼料， A36，25mm < T ≤ 38mm	28,533	28,533	-	

統計至2024/06/30 資料來源：行政院公共工程委員會。



一條龍專業整合服務

全案管理

危老自建 · 首選品牌

統籌資金

建築設計

營造興建

銷售計劃

物管售服

安心 · 信賴

◆ 逾25年不動產管理顧問經驗

◆ 超過20間合作銀行

◆ 承作融資金額突破2,200億元

最關心您的不動產專業顧問團隊

服務專線：(02) 2345-3377

