

VOL.2024 AUG

 安信建經

信義房屋、台新銀行 投資

安信月報

最關心您的不動產專業顧問團隊



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

www.an-sin.com.tw

土銀上半年土建融減逾4%

【2024/07/24經濟日報】

土地銀行今年上半年土建融餘額較去年同期衰退4.49%，為近三年同期年減幅最多，變動原因主要為央行仍持續實施「健全房地產市場方案」選擇性信用管制，加上土銀配合政府政策對於承諾動工而未動工之案件施以收成數、加利率的貸放條件促其動工所致。另，臺銀近三年土建融餘額則無明顯變動。

銀行房貸滿水位、民眾難借？傳銀行「挑客戶」非VIP房貸利率喊到3%

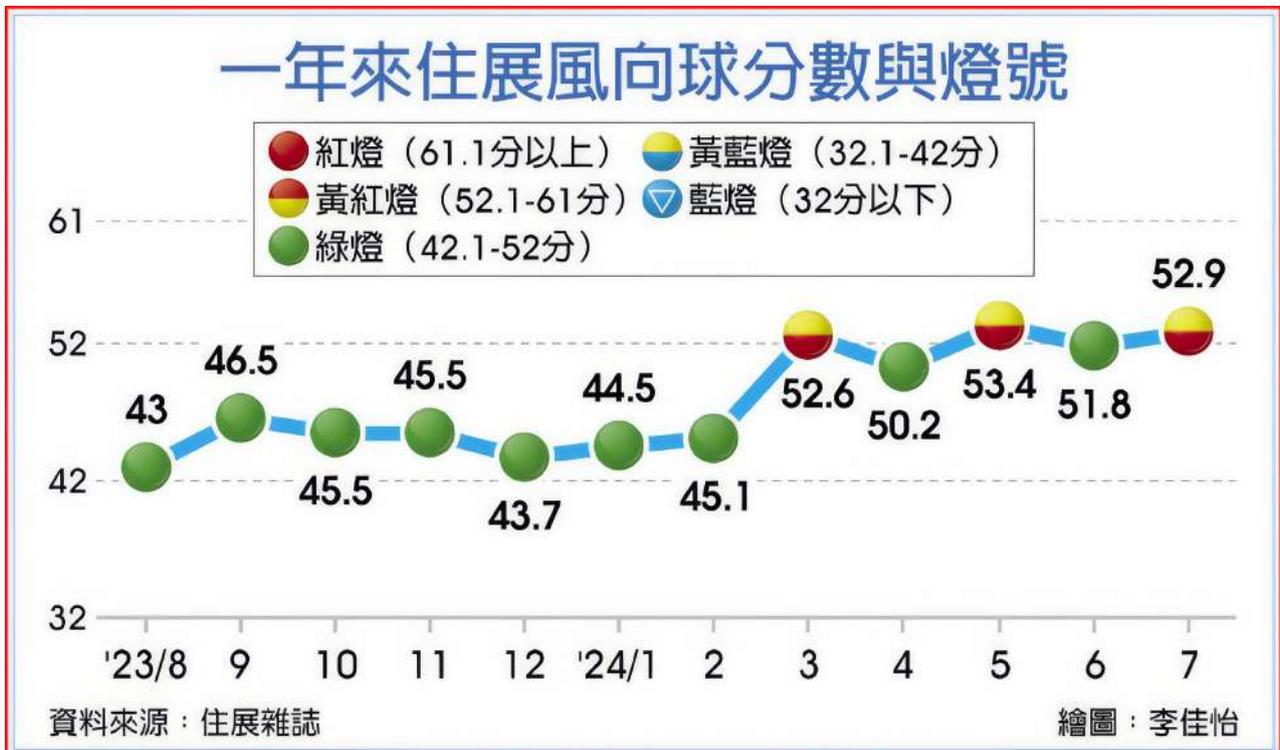
【2024/08/18 經濟日報】

新青安政策爆申貸熱潮，促使國銀房貸業務瀕臨「滿水位」，多家公股行庫、民營銀行啟動限貸措施，包括暫停受理非自行承作土建融的整批分戶貸款、請各地分行協調客戶分散撥款期程，並依序撥款，更有銀行直接拉高房貸利率「以價制量」，或優先受理貢獻度較高，像是財管「VIP」客戶的房貸等。

今年第三顆 房市熱爆 再亮黃紅燈

【2024/08/16 工商時報】

房市熱，最近不乏傳出單周超過50組的來客組數，或單周10~20組的成交組數，甚至出現買方客戶不討價還價、先買再說的情況，代表北台灣預售屋市場的住展風向球顯示，在建商掌握推案熱度積極推出新案的攻勢下，7月燈號亮出今年的第三顆黃紅燈，房市景氣重返熱絡。



打炒房失靈 央行恐再下重手

【2024/08/18 經濟日報】

六都日前公布7月買賣移轉棟數，合計2.6萬棟，較6月增加11%，為2014年以來同期最大量。房市亮麗，按理說業者應鬆一口氣，但事實不然，愈來愈多人相信，9月恐迎來超大黑天鵝。原因無它，此一數據顯示央行6月祭出的兩大抑制房市手段完全無效。由於央行理事普遍關心房價高漲，外界推測，9月央行第3季理監事會另出重手已箭在弦上。除了升息，擴大選擇性信用管制區域也是可能選項。

低基期重劃區 吸引買盤

【2024/08/16 經濟日報】

新青安放款趨嚴，低基期預售重劃區吸引買盤目光；據市調機構樂屋網統計，北台灣預售新屋每坪推案價3字頭重劃區還有13處，又以鳳鳴、八德兩大重劃區，因捷運三鶯線、桃園捷運綠線最受市場看好，區域預售行情每坪成交均價已坐穩35萬元。

不計入囤房稅戶數 新增三類

【2024/08/15 經濟日報】

囤房稅2.0自今年7月上路，財政部14日預告新增三類房屋，免計入囤房稅戶數計算，包含機關團體無償供災民居住房屋、符條件的產業園區住宅出租、法人委託包租代管等，加上先前11類房屋，共14類排除計入囤房稅戶數。

排除計入囤房稅房屋類型

項目	內容
原則	具有其政策目的或特定原因
排除的房屋類型	共14類，公有房屋、社宅、包租代管、勞工宿舍、獎勵停車位、管委會或避難空間、共同共有房屋、長照機構宿舍、文史、促參附屬設施住宅或宿舍、焚毀或不堪居住、機關團體無償供災民居住房屋、產業園區住宅出租、法人委託包租代管

資料來源：採訪整理

邱琮皓 / 製表

大台北房價指數

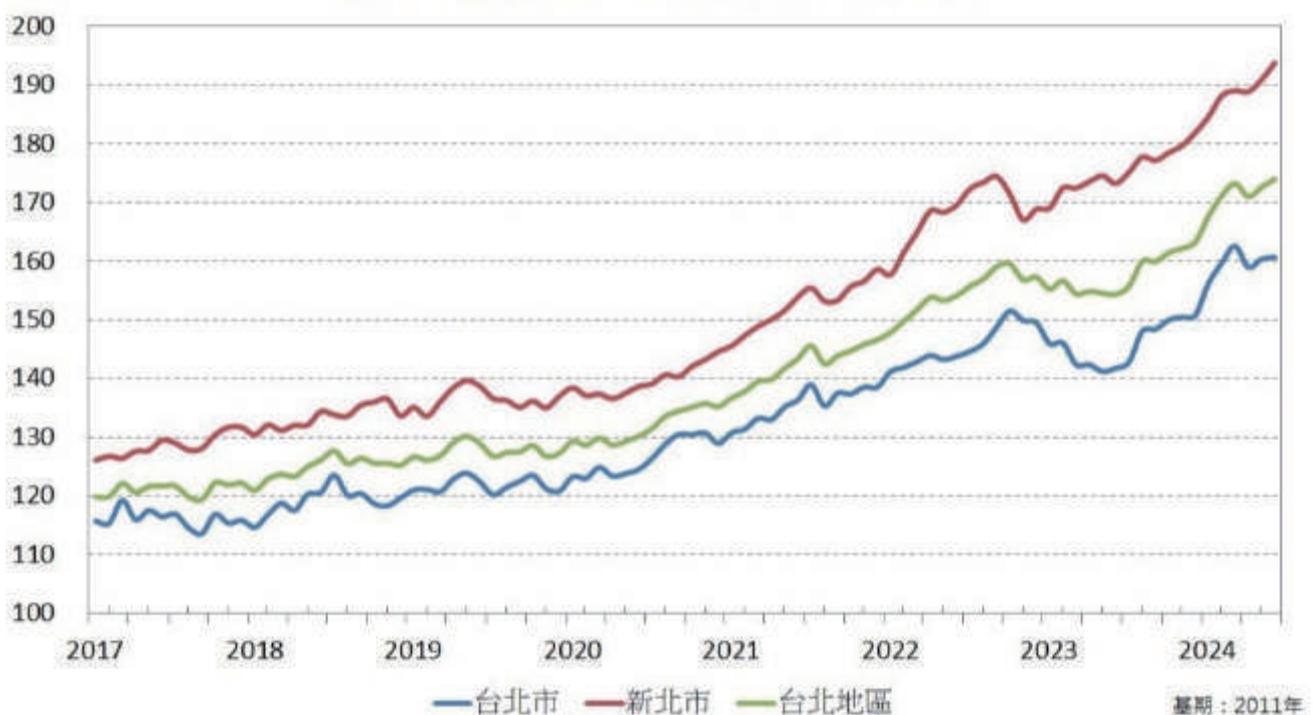
統計時間：2024.07.16

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	1077	27%	940	25%	622.24
新北市	582	14%	554	15%	734.77
全台灣	4,063		3,721		743.34

統計至113/6/30 資料來源：內政部營建署

走過一甲子 淡水天主堂重建

【2024/08/19 中國時報】

新北市淡水法蒂瑪聖母朝聖地（淡水天主堂）擁有超過一甲子歷史，後方的舊教堂更被列為危樓，天主教台北總教區日前舉行簽約儀式，將原址重建，但需依文化局規定，保留部分原有建築風貌。在地文史工作者盼能在新建築中設立「文物紀念室」，保存並展示教堂的歷史文物，讓老淡水人的記憶得以延續。

整合難 新隆社區都更走5年

【2024/08/14 聯合報】

位於台北市中正紀念堂旁、市中心蛋黃區的新隆社區，被鑑定為海砂屋，都更走了5年，明年底可望動工重建。社區主委莊玉坪說，新隆住戶多達550戶，最難是整合，因有住戶不想搬、不同意重建，目前法規規定海砂屋達同意門檻5成以上，就可以送都市更新計畫，但新隆是整合到8成多同意才送，盼消除爭議。

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 (政府資訊尚未更新)

環亞大樓千億都更案 估凱基人壽可分配價值近45億元

【2024/08/16 中央社】

位於南京東路與敦化北路口的環亞大樓將啟動都更，開發金子公司凱基人壽公告將參與都更案，目前依權值持有大樓的總市值約新台幣20.4億元，公司計畫出資10.64億元參與都更，而估價都更後可分配價值翻倍至44.97億元。

共榮南松山 聚焦民生社區生活圈

【2024/07/29 工商時報】

南松山進入大都更時代，由北市都發局主導「南松山地區發展再生計畫」已有多項重大開發，預期帶動信義計畫區向北延伸，其中5,835坪的台泥(1101)舊廠都更，預計於近兩年內啟動；另外「京華廣場頂級商辦園區」的興建，結合ESG打造符合全球淨零排放潮流的綠色商辦，磁吸企業佈局。近期全台最大自辦都更案「台塑總部」確定由中華工程(2515)得標承攬，估計造價達220億元，預計2029年完工，預估都更後市值將翻倍成長，整體開發可望破千億。

履約保證價金信託 信義房屋這服務更有保障

定期收到新訊？加入安信line@



信義房屋推出SinyiCare十大守護服務，解決消費者購屋可能遇到的疑難雜症與風險，為業界保障最完善；其中履約保證價金信託是房仲業界唯一由銀行擔任保證人，轉嫁交易價金容易產生的風險，保障買賣方購售屋權益。

履約保證價金信託為何重要？信義房屋表示，房地產買賣金額動輒上千萬，買賣雙方都可能面臨風險，例如曾有買方佯裝要購屋，支付少數簽約款項後，即請配合的代書過戶房屋，屋主沒有收到後續款項，抑或是買方將購屋款項交給屋主後，屋主拖延過戶，買方房財兩失。

信義房屋履約保證價金信託有三大特色，包括由玉山銀行負擔保障價金風險的責任，銀行也會依信託規範，審核契約真實性、金流控管等，且保障範圍最廣，包括自信託專戶出款的過戶稅費、貸款清償、未入專戶的款項例如交屋尾款、買方代償的賣方貸款等，銀行都提供保證。

信義房屋表示，「信義立業，止於至善」相關保障服務皆以業界最高標準為目標不斷創新，因此早在1996年，信義房屋就與安信建經率先研發保障交易價款安全「買賣價金履約保證」，2023年更推出全面的「履約保證價金信託」，藉由銀行保證的優質服務，持續引領產業向前。

信義房屋表示，推出SinyiCare的起心動念來自「你的房屋，信義在乎」，凝聚信義房屋40多年來對客戶的重視與心意，理解客戶的需求，SinyiCare十大守護服務，包括訴求資訊透明的即時行情、產權調查；訴求創新科技的DiNDON智能賞屋、AI智能配案；訴求保障服務的履約保證價金信託、蟲蛀保障、漏水保障、高氯離子保障，高輻射保障、凶宅保障。

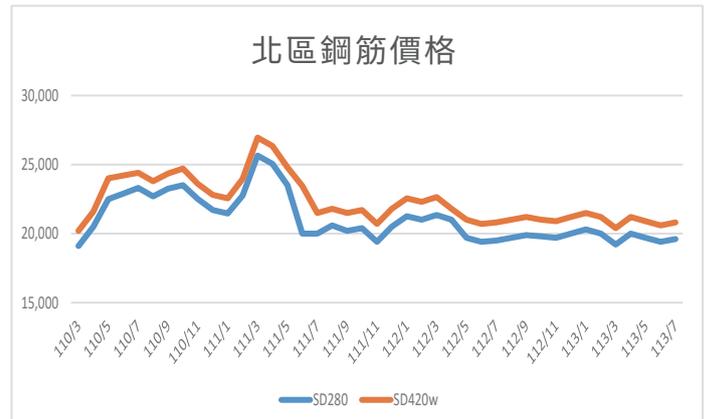
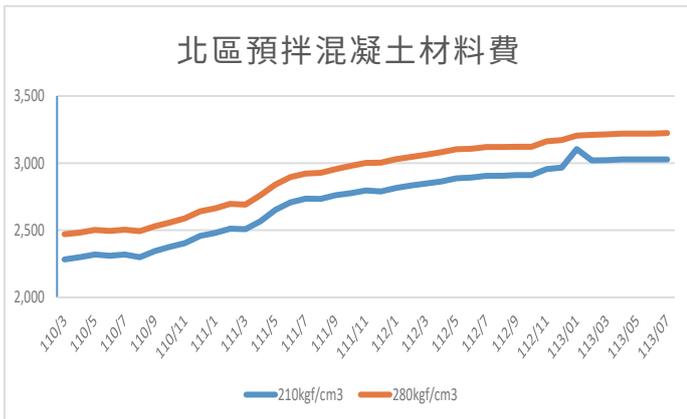
SinyiCare十大守護服務，包括訴求資訊透明的即時行情、產權調查；訴求創新科技的DiNDON智能賞屋、AI智能配案；訴求保障服務的履約保證價金信託、蟲蛀保障、漏水保障、高氯離子保障，高輻射保障、凶宅保障；對於賣方來說，委託給信義房屋賣屋，服務一條龍，安全又省事，而對於買方而言，在找家的過程中，信義房屋全程陪伴，售後保障讓買方很安心，「成就買方、賣方、房仲的三張笑臉」。

想要了解更多？歡迎聯絡安信

北區大宗資材價格

產品		113.07價格	113.06價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kg/cm3	3,027	3,027	-	元/M3
第1型水泥(工地交貨)	280kg/cm3	3,224	3,221	+3	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,201	3,198	+3	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,205	3,205	-	
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	19,600	19,400	+200	
	SD420w，熱軋，D36mm	20,800	20,600	+200	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	28,086	28,300	-214	
	一般結構用軋鋼料， A36，25mm < T ≤ 38mm	28,533	28,533	-	

統計至2024/07/31 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

