

VOL.2024 SEP

 **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

土建融暫緩 不利中小建商

【2024/09/15 經濟日報】

不動產業者表示，銀行房貸控管措施來得又快又急，使不動產交易秩序大亂。雖然政府已啟動改善計畫，但左手避免衝擊首購族、新青安房貸，右手卻暫緩新增土建融，讓建商「躺著也中槍」。

小資女拿9%信貸補房貸缺口…被「金龍海嘯」掃到、3種來源不能入房市！ 達人揭後果多嚴重

【2024/09/23 今周刊】

央行祭出限貸令，購屋族鬧錢荒！根據最新5銀行房貸統計顯示，8月5大銀房貸新作金額是近4個月以來首度跌破1000億元，顯示先前房貸之亂與央行喝咖啡奏效。且8月房貸利率2.194%，則是寫下188個月以來新高，也是金融海嘯以來新高，反映現在銀行資金吃緊，雖然將資金多留給首購族，但房貸利率水準仍呈現上揚。

公股銀：房價難跌亦難飆高

【2024/09/23 工商時報】

央行重拳打房，但因建材價格及人力成本居高，預期房市轉趨「價穩量緩」。中央銀行日前再祭出第七波房市管制措施，且同步調升存款準備率1碼（0.25個百分點），市場反應多半認為央行已擊出史上最重的一拳，不過公股銀行大多認為，恐怕還是打不下來，主因成本居高，但可收到漲勢趨緩的效果，成交量會立即反應，即上半年超熱買氣將降溫，預期整體房市轉為「價穩量緩」態勢。

公股銀看下半年房市

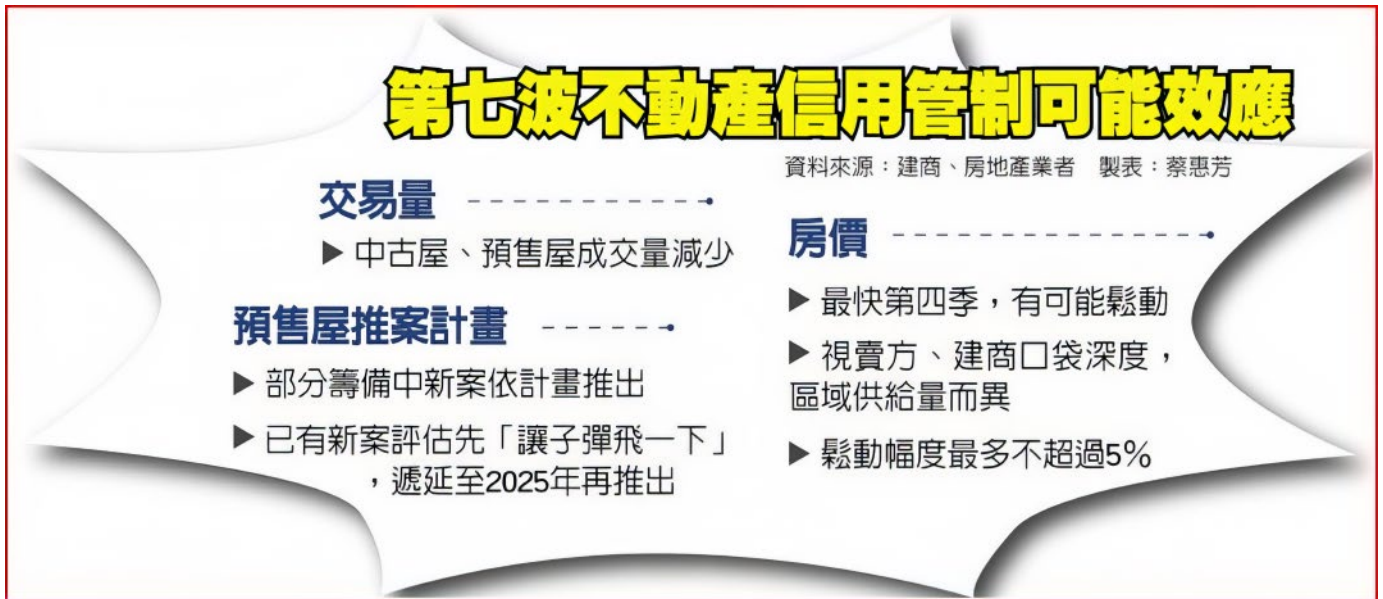
銀 行	看 法
土 銀	●銀行房貸高水位警戒 ●購屋人轉審慎 ●營建成本高支撐房價 ●房市價震盪量縮格局
合庫銀	●房價無下跌空間 ●經濟展望佳、新青安剛性需求、年底交屋潮 ●房市價穩量緩
華 銀	●房市回歸自住剛性需求 ●下半年成交量少於上半年 ●房價不易再飆高

製表：呂欣芷

金「龍」海嘯來襲 Q4房價恐下修不到5%

【2024/09/23 工商時報】

央行宣布啟動第七波不動產信用管制措施，房市專家和業者均認為，房市成交量縮將成定局，但房價會不會被打下來？，頂多第四季部分產品價格有鬆動機會，至於鬆動幅度，應該不到5%。值得注意的是，928檔期將屆，市場已傳出有建商考慮將預售案往明年遞延推案，「先讓子彈飛一下」。



主管機關盯上寬限期 以往的「萬年寬限期」將絕跡

【2024/09/22 聯合報】

中央銀行上周針對房市提出新管制措施，其中把目前「有房無貸」的借款戶一併納管，要求後續在辦房貸買房時不能有寬限期，對此國銀高層指出，這顯示主管機關已經「盯上」先前給法浮濫的寬限期，以往在各銀行之間屢見不鮮的「萬年寬限期」，恐怕將絕跡。

「金龍風暴」撼動房價？市場關注

【2024/09/23 經濟日報】

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，龍年房市經歷農曆年後龍抬頭，之後房價大漲的飛龍在天，到央行喝咖啡與第七波選擇性信用管制，正式進入「亢龍有悔」階段，房市在「金龍風暴」後，可望回歸理性，「不買會更貴的市場預期心理消散」，但長期而言房市會更健康。

大台北房價指數

統計時間：2024.09.16

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2024/08	163.90	204.24	179.93
2024/07	164.24	198.49	177.86
月增減率	-0.21%	2.90%	1.16%
2023/08	148.11	177.73	159.89
年增減率	10.66%	14.92%	12.53%

大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2024.09.16

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	38.47	169,193	18.62%	327,174	36.00%	165,112	18.17%
新北市	32	282,811	16.53%	440,670	25.75%	150,154	8.78%
全台灣	33	1,687,380	18.23%	2,231,594	24.11%	1,236,208	13.36%

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2季

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	1079	26%	949	25%	619.54
新北市	587	14%	565	15%	731.64
全台灣	4,088		3,784		750.08

統計至113/7/31 資料來源：內政部營建署

都更危老量能破5000案！董建宏提都更3大目標 改造老屋符合現代居住需求

【2024/09/21 財訊】

危老+都更博覽會21日在花博爭艷館盛大舉辦，每年受到民眾踴躍參與的都更研討會，今年主題由內政部政務次長董建宏率先開講，暢談都市更新加速策略轉型，同時還有多場主題演講，像是「更新後的權利變換共同負擔與坪數分配」、「都更與財富傳承的抉擇」、「建築安全結構與防災趨勢」等三大研討會和7場主題演講，邀集專家現場傳授經驗，並開放提問，對都更危老重建有任何疑惑都能找到答案。

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	6	326	31	332	153	167	1015	26	39
新北市	2	213	11	75	51	97	449	13	28
全台灣	10	638	44	602	259	313	1866	49	83

統計至2024/08/31 資料來源：內政部營建署

都更個案新聞

建啤都計變更案 國土署：朝四方共贏進行

【2024/09/11 自由時報】

建國啤酒廠都市計畫變更案昨在內政部都市計畫委員會審議，一早國土署外便聚集上百民眾，一邊為北科大校友，另一邊則是反對變更為校園用地的居民。國土署指出，光是各方陳述意見就花了一個上午，因此意見彙整需要時間，目前暫時無法進一步討論，未來則是朝向周邊居民、北科大、台灣菸酒公司及台北市等四方，都能互惠共贏的方向進行。

行二行三公辦都更榮獲獎項 最快年底送件報核

【2024/09/23 都更全都通】

「台北市中正區行二行三公辦都更案」榮獲第六屆危老都更博覽會「都市再生企劃獎」殊榮，將在台北車站東側打造出國家級行政園區。負責推動此案的國家住都中心洪敬哲組長22日分享執行過程時表示感謝評審委員的青睞，國家住都中心接手後秉持以都市尺度的視野規劃此案，綜合都市計畫及都市更新的手法解決現況問題，並親訪整合100多位住戶後成功招商，預計今年年底前就會與出資人冠德建設一同將計畫送北市府報核，期待能大幅改變台北車站至華山園區軸帶的風貌。

張總專欄 | 限貸令海嘯第一排 可用這招解決融資難關

定期收到新訊？加入安信line@

國銀不動產放款逼近《銀行法》第72條之2規範銀行不動產放款比率上限，驅使銀行普遍「自發性限貸」，進而引爆國人高度關注的民銀版「房貸限貸令」風暴。但事實上，在這一波「房貸限貸令」之前，銀行更早一步於2、3年前就已展開「建築融資限貸令」，而首當其衝的正是中小型建商，以及建築基地較小的危老重建案；部份小建商、危老案地主因為未能順利取得融資，導致開發案一波三折，甚至有的危老案因此胎死腹中。從實務面來說，當銀行建融放款趨於緊縮、審核更為嚴謹，申辦建築融資逐漸成為一門專業的技術，也促使愈來愈多人倚靠「全案管理」來協助取得融資，順利完成老屋重建的目標。

我國不動產放款主要包含「土建融」和「房貸」兩大類，因央行與金管會均期盼國銀能嚴控不動產放款集中度，以及勿觸碰到30%放款比例的警戒線，不少銀行便將不動產放款占存款總餘額及金融債券發售額的比率訂在28%，再加上央行調升存準率等因素影響，使得國銀不動產放款額度拉警報。於是，多數國銀開始雨天收傘，核貸土建融不再人人有獎，放款以中大型老客戶或優質業者為優先。

個案諮詢？接洽安信

換言之，建築融資位於限貸令海嘯第一排，經過幾年後，限貸令海嘯才衝擊到房貸市場。

雖然，政府矢言支持危老重建，並將危老重建納為政策性扶持貸款，更將危老貸款排除於《銀行法》第72條之2規範之外。但實際執行上，部份銀行做法是一視同仁，危老融資依然受到波及，尤其是自辦型危老重建，地主往往因不熟悉土建融办理流程與眉角，最終不僅吃到閉門羹，甚或導致全案告吹。

延伸閱讀：土建融優缺點大分析！帶您了解自身是否適合申請？

在此背景下，委託「全案管理」來推動危老重建案的案例與日俱增，因為經營「全案管理」的業者多由專業人員申辦土建融業務，讓危老重建資金不卡關。尤其現今市場上，亦可委託建經公司來執行，選擇有品牌、有規模、有專業的代位執行團隊，與多間銀行建立良好的互信與策略合作關係，建經公司會全程輔導地主申貸建融，大多可以為地主爭取到重建費用100%的融資，包括前期費用、營造工程費用，以及舊屋拆除和專案管理等費用。

除了協助地主順利取得融資外，建經公司也能幫地主控制重建成本、融資專款專用，並將建照起造人、土地及資金交付信託，降低重建變數，避免部份地主因個人爭議、債務等突發因素導致重建工程中斷。

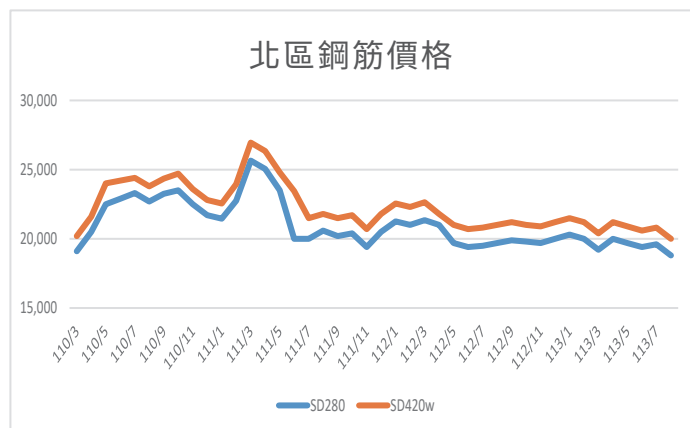
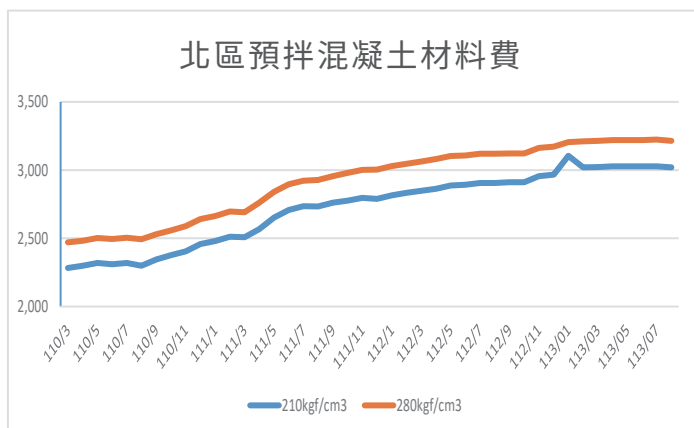
簡言之，現在申請房貸難，申請土建融更難。筆者認為，由於土建融核貸不易，未來委託「全案管理」重建的危老案數量將持續增加，甚至成為一般個人地主危老自建的選項之一。

想要了解更多？歡迎聯絡安信

北區大宗資材價格

產 品		113.08價格	113.07價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm3	3,020	3,027	-7	元/M3
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm3	3,215	3,224	-9	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,218	3,201	+17	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,220	3,205	+15	
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	18,800	19,600	-800	
	SD420w，熱軋，D36mm	20,000	20,800	-800	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	27,800	28,086	-286	
	一般結構用軋鋼料， A36，25mm < T ≤ 38mm	28,533	28,533	-	

統計至2024/08/31 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

