

VOL.2024 NOV

 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

央行：「川普2.0」三大衝擊 多重管道影響台灣

【2024/11/14 經濟日報】

美國前總統川普重返白宮對台帶來什麼影響？中央銀行總裁楊金龍14日將赴立法院財委會報告，率先出爐的書面報告指出恐有三衝擊，包括全球經濟成長動能趨緩及通膨趨升、中國大陸經濟動能弱化、美國貨幣政策不確定性影響全球金融市場穩定，將透過多重管道影響台灣。楊金龍認為，美中貿易爭端後，台灣對美國貿易順差大幅擴增，美國財政部檢視匯率操縱三項指標裡，台灣對美商品及服務貿易順差逾150億美元，及經常帳順差對GDP比率逾3%這兩項達標，遭美列匯率操縱觀察名單「恐成常態」。

房屋、地價自用稅率 適用有別

【2024/11/20 經濟日報】

囤房稅2.0今年7月上路後，許多民眾會搞混房屋稅與地價稅的自用稅率適用要件，地方稅務局表示，主要有四大差別，包含戶數限制、面積上限、申請期限及納稅基準日。房屋稅自用住宅的房屋稅率是1.2%、全國單一自住則能降至1%，非自住住家稅率（即囤房稅率）則落在2%至4.8%之間；地價稅自住稅率僅千分之2，一般用地落在千分之10至55間。

高房價效應！前三季雙北「等房族」再攀升 新北近8,000人、北市破6,000人

【2024/11/19 經濟日報】

據內政部最新資料顯示，今年前三季國內贈與、繼承移轉棟數各達4.52萬棟、5.7萬棟，各寫下歷年同期新高、次高紀錄，呈現年增率3.3%、年減2.6%。

全台暨六都近年Q3繼承及贈與移轉棟數(單位:棟)			
區域	繼承移轉棟數		
	2024年前三季	2023年前三季	增減幅
全台	57,084	58,584	-2.6%
台北市	9,430	10,104	-6.7%
新北市	11,257	11,709	-3.9%
桃園市	4,516	4,719	-4.3%
台中市	6,056	6,124	-1.1%
台南市	4,259	4,179	1.9%
高雄市	6,782	6,626	2.4%
區域	贈與移轉棟數		
	2024年前三季	2023年前三季	增減幅
全台	40,527	39,227	3.3%
台北市	6,326	5,964	6.1%
新北市	7,974	7,441	7.2%
桃園市	4,011	3,883	3.3%
台中市	4,961	4,911	1.0%
台南市	2,777	2,583	7.5%
高雄市	4,370	4,391	-0.5%

資料來源:內政部、住商機構彙整。

補貼將截止 新青安估明年冷卻

【2024/11/19 工商時報】

新青安貸款政策補貼政策，原先規劃將實施至2026年7月底，近期宣布後續將不再補貼。公股銀行認為，由於先前買氣過旺，現在政策補貼時間開始倒數計時，即使之前申辦新青安房貸的房貸利率，到期後將一次調升1.5碼（1碼是0.25百分點），恢復一般利率水準，預期新青安買氣明年可能明顯減緩。

新青安房貸今年以來各月受理及撥貸

月別	受理金額	撥貸金額	月別	受理金額	撥貸金額
1月	513.43	503.4	6月	568.15	567.70
2月	306.20	287.87	7月	544.73	623.32
3月	510.92	482.38	8月	511.21	452.82
4月	532.17	521.91	9月	465.56	495.90
5月	668.4	635.99	單位：億元		

資料來源：財政部國庫署

製表：孫彬訓

新北店面交易熱潮！永和、林口商圈成交價屢創新高

【2024/11/18 工商時報】

當前內需市場逐漸回暖，店面交易活動也越來越熱絡。根據實價登錄的統計，2024年新北市店面成交單價最高的是位於永和區樂華夜市商圈的一樓店面，於6月以總價4714萬元成交，單價為每坪162萬元，店面面積共29坪，現由老字號鍋貼店經營。

內政部：去年已取得68.7萬件租賃契約、年增68.4%

【2024/11/18 工商時報】

全國約87.6萬戶租賃家戶，內政部指出，2023年全年已掌握68.7萬份租賃合約，較2022年底增加27.9萬件、68.4%，包含擴大租金補貼申請數逾59.9萬件，加上包租代管6.7萬件及租賃實價登錄2.1萬件。內政部表示，按去年底租金補貼率（補貼金額占租金比率）中位數48%計算，代表全國一半以上受補貼家戶，租金負擔減少程度超過48%。

大台北房價指數

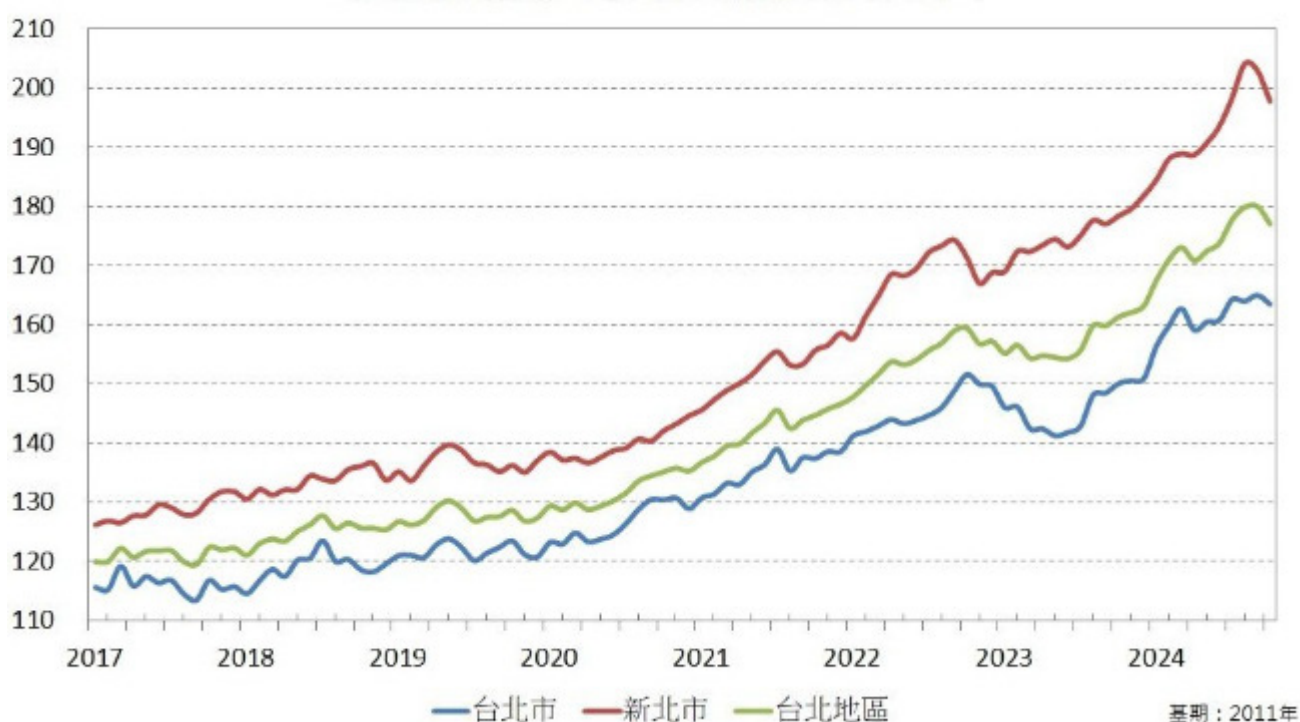
統計時間：2024.11.15

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2024/10	163.43	197.88	177.12
2024/11	164.92	203.06	180.08
月增減率	-0.90%	-2.55%	-1.64%
2023/10	150.03	178.48	161.34
年增減率	8.93%	10.87%	9.78%

大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2024.11.15

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（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	1085	26%	968	25%	625.65
新北市	596	14%	584	15%	731.97
全台灣	4,204		3,936		750.85

統計至113/10/31 資料來源：內政部營建署

老屋更新要等300年

【2024/11/20 工商時報】

房屋更新的腳步似乎永遠追不上住宅老化的速度。內政部統計，目前全國約有925萬宅，其中346萬住宅屋齡已超過40年，更有每7.5戶中就有1戶是50年以上的老屋。以目前每年更新6,000到1萬戶的執行能量來看，恐怕需要超過300到400年的時間才能完成全台老屋重建。

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	30	338	154	160	1014	29	39
新北市	2	212	11	76	50	102	453	19	28
全台灣	10	640	45	611	258	313	1877	61	83

統計至2024/10/31 資料來源：內政部營建署

都更個案新聞

都更危老 民生東路七案齊發

【2024/11/05 工商時報】

台北市進入「大都市時代」，光是民生東路二～三段短短1.7公里，就有七大都更危老案齊發，包括國泰台北·寰宇辦公案、台北西華飯店+璞園建築團隊案、宏匯集團台北大學產學合作BOT案、華泰王子飯店危老案、佳元建設「台灣時報」改建案、品嘉建設及聖得福建設危老案、台灣川普建設案。

永和大陳都更 回饋108戶社宅

【2024/11/19 自由時報】

新北市有許多老舊社區，市府推動永和大陳社區公辦都更案，其中的「單元四」昨天由新北市住宅及都市更新中心和皇翔建設簽約，將興建地上卅三層、地下六層的四棟住宅大樓，建商的公益回饋項目包含一棟社會住宅及大型集會空間，並與「單元三」的基地整體規劃，中間隔著兩千坪的中央公園，打造友善舒適的居住環境。

華西街半百老茶室都更有望 買方砸逾6.2億元買老厝整合

【2024/11/13 經濟日報】

半百老茶室都更有望；據實價登錄最新資料，8月北市華西街和梧州街巷內，屋齡達55至57年的四棟公寓和透天厝，由五位自然人以超過6.2億元取得約243.8坪土地，顯示在建商在限貸令下，排除在管制令下的都更危老整合業務，成為開發商們在夾縫中的生存空間。

PODCAST | 安信建經【動口不動產ft. 信義代銷林暉哲】

信義集團品牌聯手 安信建經x信義代銷 合作共贏



定期收到新訊？加入安信line@

客座嘉賓：

信義代銷永續研展組-林暉哲

Firstory | KKBOX | Apple | Spotify

2024上半年房市火熱價量齊揚；下半年受房貸限制與政策影響買氣急凍。銀行保障這一類預售屋買家貸款！但…。雙北老屋增加速度比重建速度更快！危老重建首選安信建經，視個案情況與信義代銷攜手發揮1+1>2的無限價值，為全案管理地主量身打造，創造老屋重建的最大價值

本集重點：

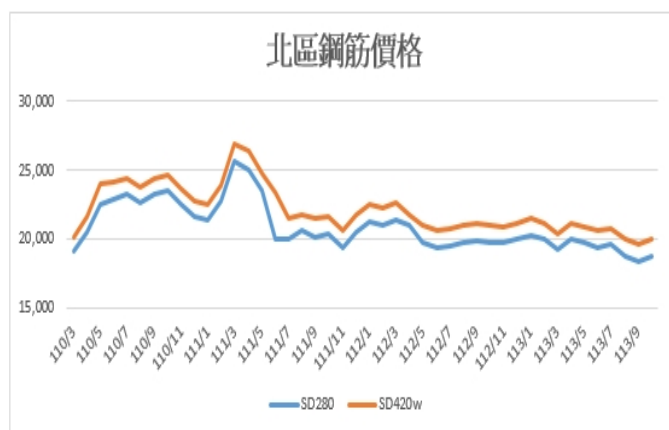
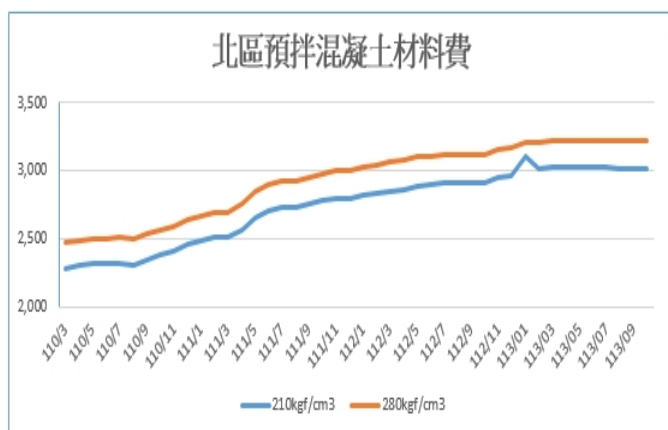
- 00:24 2024上半年房市交易熱絡，但第四季買氣急凍
- 01:25 買了預售屋，但未來籌不出錢又不能轉售！銀行保障「首購族」，但第二屋…
- 02:46 年輕人更喜歡「中古屋」還是「預售屋」？換屋購屋五大原因
- 05:26 臺北市30年以上城市老屋超過70%，主打「耐震的房子」，銷售速度差異
- 07:31 安信全案管理強強聯手信義集團資源的優勢
- 09:31 透過信義代銷「全房產」，讓案子推廣更快完銷
- 12:47 代銷如何為全案管理地主量身訂做產品規劃？

了解更多？接洽安信

北區大宗資材價格

產 品		113.10價格	113.09價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm3	3,020	3,020	-	元/M3
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm3	3,217	3,215	+2	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,228	3,216	-2	
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,235	3,224	+11	元/T
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	18,800	18,400	-400	
	SD420w，熱軋，D36mm	20,000	19,600	-400	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	27,871	27,733	+138	
	一般結構用軋鋼料， A36，25mm < T ≤ 38mm	27,533	28,533	-1000	

統計至2024/11/21 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

