VOL.2024 DEC

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

空屋率攀 H1待售新成屋創高

【2024/12/20 工商時報】

建案完工潮推升全國待售新屋飆新高，內政部19日指出，今年上半年待售新成屋創歷史新高，顯見市場上選擇很多，呼籲民眾理性購屋。此外，今年上半年的低度使用住宅比率達9.32%，以20坪以下小宅低度使用率17.6%最高，內政部分析，當前房價居高，小坪數為房屋銷售趨勢，空屋率攀升除因近期交屋量上升之外，也可能包含投資客買房後未使用。

央行利率連3凍 房市留校察看

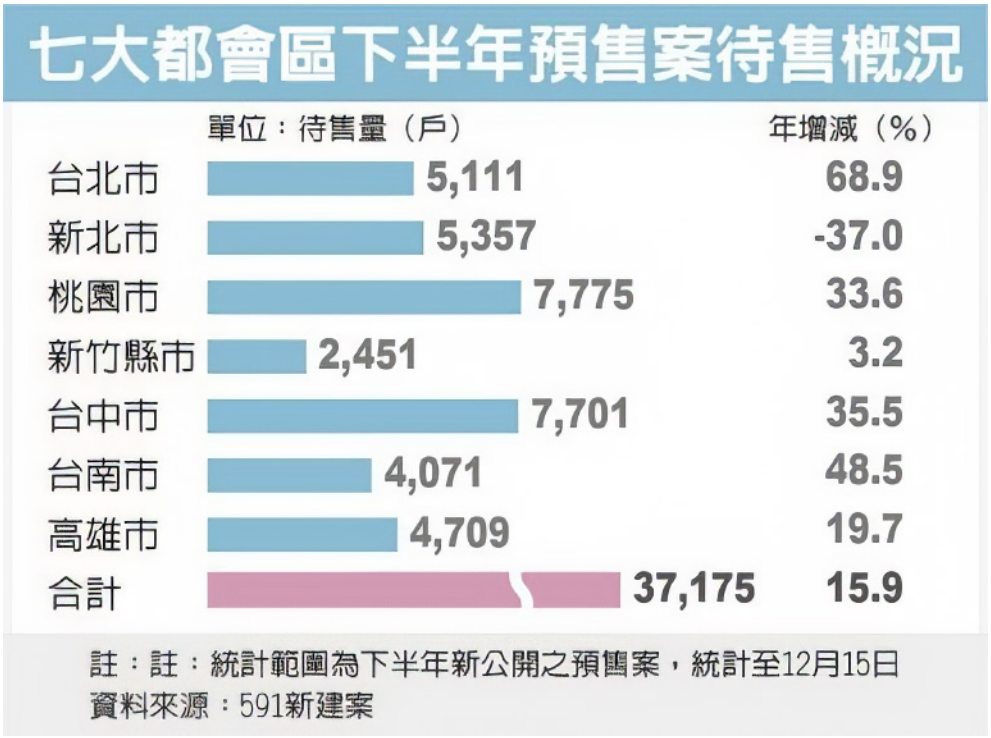
【2024/12/20 中國時報】

聯準會（Fed）宣布降息後不到24小時，中央銀行年終理監事會登場，一如外界預期，維持政策利率不變，重貼現率仍為2%，是連續3季未調整利率，也並未推出第8波選擇性信用管制措施。央行總裁楊金龍說，政策初步見效，不需要立刻加碼打房，但仍會持續監控。

房市警訊預售屋六成滯銷 下半年待售量達3.7萬戶

【2024/12/16 經濟日報】

房市警報響，預售逾六成滯銷。根據591新建案統計七都今年下半年公開的預售案，從歷年「待售比」觀察，過去比重大約三成，下半年激增至六成，換言之，進場的預售屋每十戶中就多達六戶滯銷。根據統計，下半年的預售待售量就多達3.7萬戶，年增15.9%，整體待售總銷金額達6,982.3億元，年增28.8%，都顯示房市在央行積極打炒房之後，買氣全面凍結。



金管會：不動產放款 還有1.86兆空間

【2024/12/20 工商時報】

不動產放款「天條」銀行法72之2條警戒未解，至10月底銀行法72之2的不動產放款比率為26.7%，財委會立委19日示警，後續預售屋恐還有約兆元的貸款，將接近警戒值，未來預售屋恐都貸不到款。對此，金管會19日回應表示，距離銀行法72之2的法定上限30%，還有約1.86兆元空間，足夠因應市場需求。

今年銀行法72-2不動產放款比率變化

時間	整體比率(%)	29%以上家數	28~29%家數	27%~28%家數
1月	26.75	1	3	9
2月	26.52	1	2	6
3月	26.43	0	3	5
4月	26.49	0	3	6
5月	26.54	1	2	9
6月	26.62	0	3	10
7月	26.47	0	5	7
8月	26.64	1	3	11
9月	26.82	0	6	9
10月	26.70	0	4	11

資料來源：金管會　　製表：戴瑞瑤

地板價成絕響 三重十年翻身預售案站9字頭

【2024/12/19 自由時報】

根據市調最新統計，新北市三重地區為近年全台推案量名列前五名之區域，尤其以左右岸重劃區為推案重點區段，儘管在第七波金龍海嘯後，房市同樣轉冷，但品牌建商價格仍然有撐，右岸以潤泰建設、環泥建設、左岸則以新濠建設機構分居高價案，據傳皆有達到9字頭，而對比2014年二重疏洪道重劃區當時得標單價最低80萬元起，預估推案價50萬上下，但如今成交單價逼近3位數，專家指出，現階段能創價的新案皆有品牌效應加乘。

北市公告土地現值漲5.24% 101大樓蟬聯12年地王

【2024/12/20 經濟日報】

台北市地政局19日公布2025年公告土地現值，全市平均調幅5.24%，「台北101大樓」穩居地王寶座，蟬聯12年，土地公告現值每坪約695.2萬元，國泰置地廣場則以每坪666.8萬元，連兩年位居地后。

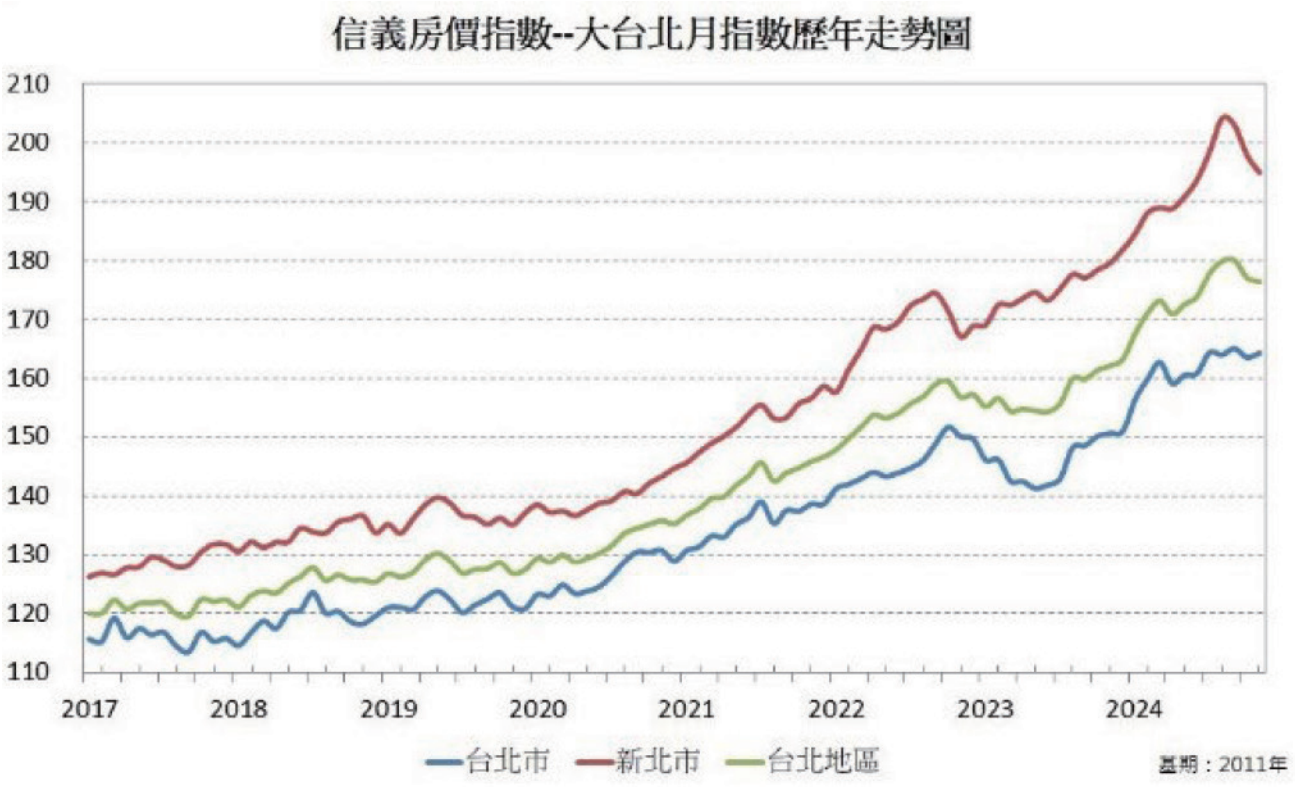
大台北房價指數

統計時間：2024.12.16

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2024/11	164.18	194.94	176.41
2024/10	163.43	197.88	177.12
月增減率	0.46%	-1.49%	-0.40%
2023/11	150.51	179.66	162.10
年增減率	9.08%	8.50%	8.83%

大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2024.12.16



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	38.39	169,073	18.59%	327,214	35.97%	164,523	18.09%
新北市	31.9	282,766	16.48%	440,534	25.67%	149,984	8.74%
全台灣	33	1,687,261	18.15%	2,232,306	24.01%	1,236,014	13.29%

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3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	重建計劃受理數	佔比	重建計劃核准數	佔比	核准平均面積（平方公尺）
台北市	1,090	25%	976	24%	627.43
新北市	603	14%	592	15%	732.13
全台灣	4,279		3,984		752.27

統計至113/11/30 資料來源：內政部營建署

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	5	333	31	341	151	160	1021	31	39
新北市	2	209	13	76	50	105	455	22	28
全台灣	9	643	45	618	251	319	1885	69	83

統計至2024/11/30資料來源：內政部營建署

當公部門的領頭羊！新北住都中心今成立「AI專案小組」

【2024/12/18 經濟日報】

繼發布ESG企業永續報告書與社宅營運SOP手冊後，新北住都中心於18日宣布成立「AI專案小組」，由執行長錢奕綱親自領軍，結合中心各部門專業力量，導入人工智慧（AI）技術，並建置三套AI系統，大幅提升公共服務效能與內部工作效率。

好嚇人！外牆被風吹倒 三重海砂屋都更通過

【2024/12/02 經濟日報】

新北市三重永安北路一處海砂屋社區，今年10月康芮颱風來襲，發生頂樓外牆被吹倒壓到樓下陽台情事，住戶驚恐不已，在實施者以及市政府協力下，取得超過9成的住戶同意，近日於都更大會通過都更。同場另一案位於新莊區的中美公寓海砂屋都更案在新北住都中心協助之下，社區突破重重難關亦於11月都更大會通過審議，2案核定後將進行拆除及新建工程，在不久的將來都能夠住回安全又舒適的家。

張總專欄｜調降不動產放款集中度 老屋重建融資卡關

【2024/11/16 中國時報】

定期收到新訊？加入安信line@

央行也希望降低「不動產放款比率」，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之30%（銀行法第72之2條），雖然都更、危老被排除於《銀行法》第72之2條之外，但卻會增加「不動產放款集中度」，導致銀行緊縮老屋重建相關貸款，造成重建融資取得不易。銀行對於老屋重建貸款審核趨於嚴格，尤其危老重建案受到的衝擊較大。

觀察目前危老重建融資取得不易，大概可歸類為以下幾種情況：

1. 銀行只承作舊戶，拒接新戶：部份銀行把放款額度留給過去經常往來的舊客戶，這種決策可以理解，只是此種情況會抑制專作危老新銳建商的生存空間。
2. 銀行挑選優質客戶：部份銀行只承接規模較大型建商土建融，小建商易遭排擠。
3. 銀行挑利潤高的案件：部份銀行將土建融利率大舉提高到3.5%以上，利用高利率來以價制量，並挑選與承作利潤高的放款案件。

當危老重建的融資成本驟增，實施者提供給地主的分回條件可能縮水；分回條件一旦減少，地主願意參與重建的意願隨之下降。因此，這是一個環環相扣的棘手問題，若此情形未能獲得紓解，接下來危老重建案數量或許會結束高速成長的態勢。

了解更多？接洽安信

專家觀點

調降不動產放款 老屋重建融資卡關

央行於下半年要求銀行業提出自主管理不動產貸款具體量化改善方案，尤其全體銀行「不動產貸款占總放款比率」（以下簡稱為不動產放款集中度）升為37.4%，9月又升至37.5%，達到歷史次高水位，央行認為有降低的必要。

其次，央行也希望降低「不動產放款比率」，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之30%（《銀行法》第72之2條），因此銀行多以28%～28.5%作為內部警戒值。雖然都更、危老被排除於《銀行法》第72之2條之外，但卻會增加「不動產放款集中度」，導致銀行緊縮老屋重建相關貸款，造成重建融資取得不易。在此，筆者建議請政府應重視老屋重建與國人居住安全，盡快跨部會協商出因應措施，否則老屋重建效率恐會陷入停滯。

雖然銀行業者聲稱「會配合政府政策」，雖不會直接衝擊都更、危老重建融資撥款，但形勢比人強，在央行三令五申要求銀行必須降低「不動產放款集中度」的環境下，銀行對於老屋重建貸款審核趨於嚴格，尤其危老重建案受到的衝擊較大。

由於危老重建案的基地面積通常相對較小，實施者多為小型建商，如今銀行普遍篩選「優質客戶」，部分小建商被拒之門外，比以往更難取得融資。反觀都更因基地面積相對較大，承作者多為中大型建商，取得融資的阻力較少一些。

觀察目前危老重建融資取得不易，大概可歸類為以下幾種情況：一、銀行只承作舊戶，拒接新戶：部分銀行把放款額度留給過去經常往來的舊客戶，這種決策可以理解，只是此種情況會抑制專作危老新銳建商的生存空間。二、銀行挑選優質客戶：部分銀行只承接規模較大型建商土建融，小建商易遭排擠。三、銀行挑利潤高的案件：部分銀行將土建融利率大舉提高到3.5%以上，利用高利率來以價制量，並挑選與承作利潤高的放款案件。

當危老重建的融資成本驟增，實施者提供給地主的分回條件可能縮水；分回條件一旦減少，地主願意參與重建的意願隨之下降。因此，這是一個環環相扣的棘手問題，若此情形未能獲得紓解，接下來危老重建案數量或許會結束高速成長的態勢。

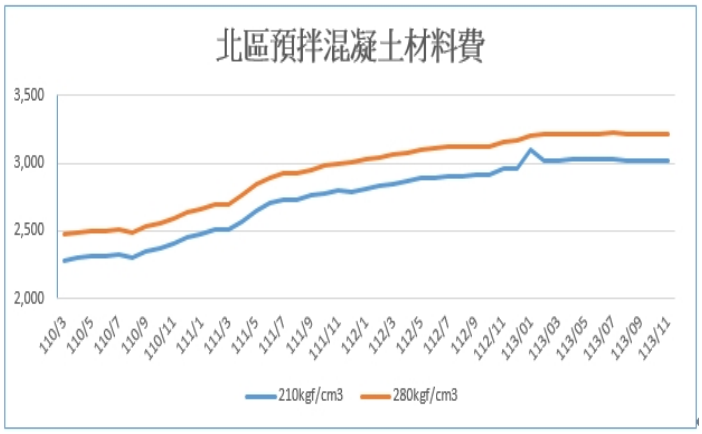
從金管會公布的土建融最新逾放比率僅約0.02%，甚至比房貸逾放比0.06%更低，意味著國內建商，包含危老重建的建商，普遍擁有滿健康的財務。因而，若政府有意加速推動老屋重建，並落實國人居住安全的承諾，還盼望官方能夠討論出一個適宜的協處措施，別讓老屋重建動能戛然而止。

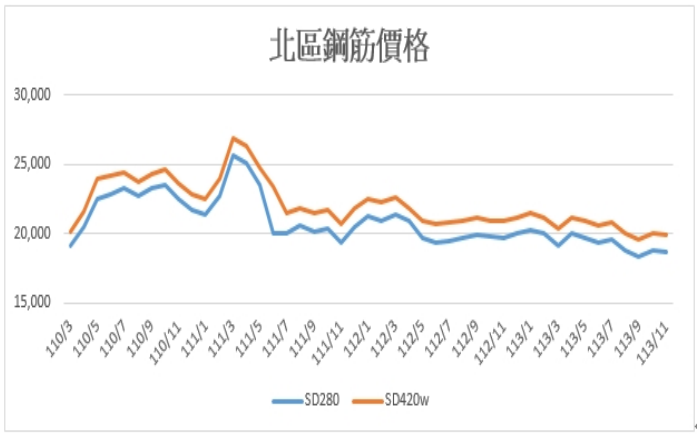
（作者為安信建經總經理張峰榮）

北區大宗資材價格

產品		113.11價格	113.10價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費 第1型水泥(工地交貨)	210kgf/cm3	3,020	3,020	-	元/M3
	280kgf/cm3	3,217	3,217	-	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,303	3,228	+75	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,352	3,235	+117	
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	18,700	18,800	-100	
	SD420w，熱軋，D36mm	19,900	20,000	-100	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	27,871	27,871	-	
	一般結構用軋鋼料， A36，25mm＜T≦38mm	27,533	27,533	-	

統計至2024/10/31 資料來源：行政院公共工程委員會。





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