

VOL.2024 JUN

 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

國銀綠建築融資 拚倍數成長

【2024/06/04 工商時報】

綠色浪潮來襲，大型銀行已開始因應，強化綠建築融資，如中信銀、台北富邦銀、永豐銀及玉山銀等都積極訂出目標，力拚綠建築放款有逾雙位數或倍數的成長。

國銀拚綠建築融資

銀行	成 果
中 信	2023年底綠建築融資餘額相較2022年底成長逾1倍
永 豐	2023年底承作的綠建築融資額度已近千億元
台北富邦	2023年底綠建築標章建案授信餘額年成長超過4成
玉 山	近三年綠建築房貸餘額皆逐年成長

整理製表：魏喬怡

第六波房市管制來了 央行升存準率 第二房限貸

【2024/06/14 經濟日報】

中央銀行打炒房揮「組合拳」，13日理監事會決議祭出第六波房市管制措施，將六都加上新竹縣市等「特定地區」第二戶的房貸成數，由原先的七成下調至六成，且無寬限期，自6月14日起實施，並同步調升存款準備率1碼（0.25個百分點），7月1日起實施。

央行昨日理監事會重要決議

房市管制再加碼

採取第六波房市管制措施，將北市等「六都」與新竹縣市等「特定地區」第二戶的房貸成數，由原先的七成下調至六成且無寬限期，今日起實施

調升存準率1碼

央行調升存準率1碼，效果等於從市場上收走1,200億元的資金

貼放利率按兵不動

今年以來通膨率緩步回降，下半年可望續降至近2%；此外，預期本年經濟溫和成長，國內產出缺口呈微幅負值，維持政策利率不變，將有助經濟金融穩健發展

資料來源：中央銀行、採訪整理

經濟日報

央行打炒房新制上路 新版教戰守則出爐提三大配套

【2024/06/17 聯合報】

央行第六波打炒房新制14日上路，據指出，國銀已收到央行最新版教戰守則，為釐清灰色模糊地帶和外界疑慮，央行此次特別提出三大配套，其中除了為「先買後賣」的換屋族訂定協處條款之外，最引人矚目的就是為二戶房貸開了「例外條款」，亦即，如果子女名下的第一筆房貸，是為了幫父母買房而當借款人的話，那麼子女若要為自己的房子辦理新青安來貸款，將不受到央行的「二房」限制，亦即，仍可借到8成貸款，同時新青安包括5年寬限期、利率1.775%等條件，全都可以適用。

新青安切結書公版內容曝光 將溯及既往查舊案

【2024/06/17 聯合報】

在財政部指示之下，土地銀行邀集八大行庫前來開會討論關於新青安的人頭戶、轉租機制防弊，和新青安的切結書內容如何訂定的問題。據與會人士透露，財政部及內政部都有官員列席，其中，不僅未來的新戶要簽切結書，連同舊戶，財部也要求各大行庫要去全面追查，也就是要「溯及既往」，亦即，要同步進行舊戶的貸後管理。倘若被查到舊戶當包租公，即使沒簽切結書，也要求舊戶必須歸還政府及行庫所有的補貼利息，並且減少寬限期、縮小借款期限至20或30年。

北台5月爆1,500億案量 買氣亮黃紅燈

【2024/06/14 經濟日報】

房市買氣急速轉熱，住展雜誌13日發布，北台灣5月推案量近1,500億元，年增192.9%，為近一年來單月最強，主要是去年同期仍在平均地權條例的陰霾，基期相對較低。另代表北台灣新建案市場概況的「住展風向球」，5月燈號轉為代表熱絡的黃紅燈。六大構成項目呈現「三升、三平」，走升的為預售屋推案量、新成屋戶數、待售建案個數，三平代表為議價率、來客組數、成交組數，整體分數為53.4分，特別的是，比起3月同為黃紅燈的分數更高。

松江南京每坪上看170萬 松江路漲聲響起的「鑲金」內幕

【2024/06/17 工商時報】

用數字說話，位於松江南京路口、與寒居酒店結合的精品住宅「琢豐」創下每坪近170萬的價格，此外由國賓飯店改建而成的「國賓皇琚」更創出中山區區域高價每坪217萬行情，帶動區域價格同步上漲。而相較於飯店改建酒店式豪宅，酒店式商辦更為罕見，目前松江路上興建中的頂級商辦「六福酒店式商辦」，在2026年完工後，預計將為松江路房價再投下「跳空上漲」的震撼彈。

大台北房價指數

統計時間：2024.06.17

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2024/05	160.43	190.85	172.52
2024/04	159.05	188.81	170.88
月增減率	0.87%	1.08%	0.96%
2023/05	141.22	174.54	154.47
年增減率	13.60%	9.34%	11.69%

大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2024.06.17

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

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

危老重建個案

三重危老建案重建完工 民代：還有許多危老海砂屋急待更新

【2024/05/30 聯合報】

新北市三重一處約150坪大土地，過往多為四層樓老舊公寓加蓋鐵皮建築，新北市推動危老都更，建商改建為地上12層社區大樓完工，議員顏蔚慈表示三重、蘆洲地區仍有大量危老、海砂建物整合未有進展急需都更，要求新北市府應推出更多誘因。城鄉局回應持續推動都更進行。



▲改建前



▲透過危老都更進行都更

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	4	345	27	320	160	165	1021	19	39
新北市	2	192	5	75	51	93	418	10	28
全台灣	7	636	36	590	264	305	1838	35	83

統計至2024/05/31 資料來源：內政部營建署

都更個案新聞

新北市江翠市民活動中心海砂屋都更案審議通過！

【2024/06/14 聚傳媒】

板橋江子翠段都更案於13日審議通過，本案位於板橋區松江街、銘傳街94巷所圍街廓中，現況為4~5層樓、屋齡35~44年之鋼筋混凝土建築物，其中25戶於100年經市府工務局認定為海砂屋，未來將轉為地上24層145戶的住商複合大樓，俟後續核定後將進入拆除重建階段。

造價220億！台塑大樓都更工程標出 中工：2029年完工

【2024/06/07 經濟日報】

台塑企業「起家厝」敦北總部都更案有新進展，歷經近6個月招標，中華工程今（7日）表示，得標承攬「台塑大樓都市更新新建工程」標案，全部工程造價近220億，預計2029年完工。中華工程表示，台塑大樓都市更新案，基地位於台北市敦化北路上，原為台塑企業總部，佔地面積近6300餘坪，未來舊大樓拆除後將新建2棟A級商辦大樓(地下5層地上22層)及1棟高級住宅大樓(地下4層，地上22層)，總樓地板面積約達6萬5,000坪。

華銀主辦 築源建設72億都更聯貸案簽約

【2024/05/21 自由時報】

華南銀行統籌主辦築源建設股份有限公司72億元聯合授信案，已順利完成募集並於21日舉行簽約儀式，由華銀董事長張雲鵬代表聯貸銀行團與築源建設董事長林智源共同完成簽約。聯貸案資金主要用於開發臺北市南港區都市更新案，華銀之外，並有臺灣企銀、台新銀行、凱基銀行、高雄銀行、台中銀行等金融機構共同參與，以實際行動全力支持政府推動都市更新政策。

官網更新！鎖定法人的「企業土地重建專頁」正式上線！

主要針對『工業區土地』、『商用不動產』重建需求進行說明



定期收到新訊？加入安信line@

- ✓ 哪些族群適合作重建？
- ✓ 如何開始重建？
- ✓ 法人企業地主自地自建，獎勵上限？
- ✓ 新北案例瀏覽！

想要了解更多？歡迎聯絡安信

工業區迎AI轉型商機 安信建經：舊廠重建意願轉強

安信建經彙整各縣市數據指出，全國各縣市「工業區立體化」核定件數，以新北市60件高居全國之冠，核定案件土地面積達24.9公頃，總興建樓地板面積達22.17萬坪，成績斐然，指標性重建案如新莊「華固國家置地」和「夏姿時尚營運總部」、土城「中工雲宇宙AI園區」與「綠意順光天下」等案。新北市各行政區中，又以新莊核定24件量體最大，其次為中和、土城、汐止、三重、泰山等地。

雙北市企業土地重建諮詢

安信建經總經理張峰榮表示，近期工業區地主諮詢「工業區重建」數量，較以往增加2至3成，重建考量多為近期地震頻傳、舊廠房機台設備老舊的工安隱憂，隨著數位科技蓬勃發展，智慧型態的新廠房，將成為未來趨勢，因此重建想法應運而生。

張峰榮進一步指出，因工業區早期發展，許多廠房偏向低樓層、低密度使用，進而形成老舊聚落，若將原1至2樓的鐵皮屋矮房重建，向上延伸出翻倍的面積，建造為十層以上的嶄新大樓，地主扣除自行使用範圍，其餘樓層還可出售、出租，將地產價值發揮至最大化。

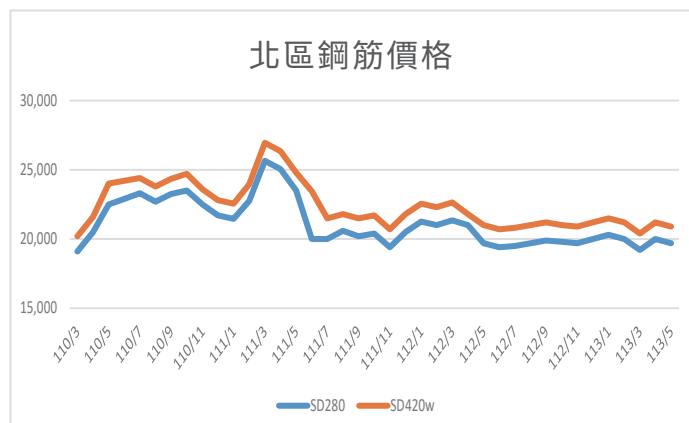
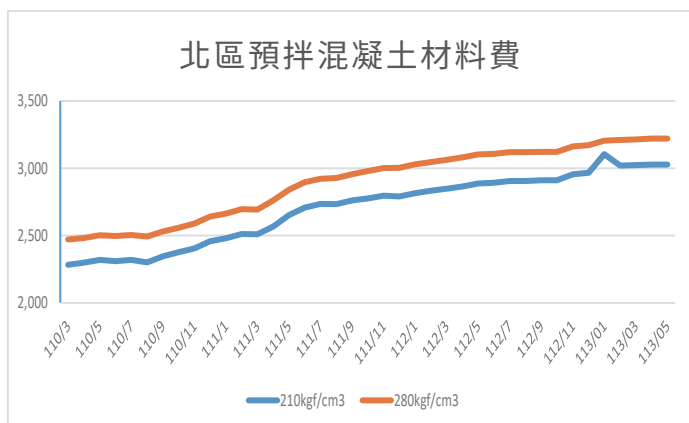
延伸閱讀：EP15 | 安信建經【動口不動產ft.吳立仁.陳冠曄】全案管理助工業地重建，比較都更v.s立體化獎勵方案

安信建經建築開發部經理吳立仁、副理陳冠曄在Podcast「動口不動產」節目也大方分享，兩人多年來在雙北工業區的深耕心得，發現老舊廠房的地主類型大致可分為「二代接班」、「夕陽傳產」和「閒置土地」等三大類，由於目前市場上出現缺工，且營造成本高漲的狀況，因此，重建時是否能籌措到足夠的興建資金，及願意承接的營造廠商，反而是最困難的挑戰。安信建經為信義集團關係企業，旗下「全案管理」服務，擁有集團及不動產業界的龐大資源，安信專業顧問團隊可先替地主評估重建後之效益，在經濟效益極大化下，用一條龍作業模式，為地主執行重建，直至新大樓完工落成。

北區大宗資材價格

產 品		113.05價格	113.04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)	3,191	3,188	+3	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,199	3,196	+3	
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	19,700	20,000	-300	
	SD420w，熱軋，D36mm	20,900	21,200	-300	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	28,471	28,600	-129	
	一般結構用軋鋼料， A36，25mm < T ≤ 38mm	28,533	28,533	-	

統計至2024/05/31 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

