

VOL.
2023 JUL

全案管理
建築融資
信託管理
履約保證價金信託

最關心您的不動產專業顧問團隊

安信月報



焦點新聞



房價指數



危老專區



造價行情



安信時刻

第二戶限貸7成衝擊有解 央行排除條款出爐

【2023-07-10 工商時報】

中央銀行第二季推出第五波房市選擇性信用管制，針對特定地區（六都加上新竹縣市）第二戶貸款上限為7成，央行宣布符合規定者可不受限貸7成的限制，借款人應於特定地區第二戶購屋貸款撥款後1年內，將第一戶房貸擔保品出售及完成產權移轉登記，且清償債務並塗銷第一戶房貸的抵押權，以及不得以轉貸等方式規避上開事項。

《產業》國銀端牛肉 衝綠建築土建融

【2023-07-01 時報資訊】

為鼓勵並協助企業加入綠建築行列，許多銀行對取得綠建築標章的土建融資案，給予優惠貸款條件。永豐銀近三年取得綠建築標章的土建融資新增額度年均複合成長率逾7成，並統籌主辦都市更新結合綠建築等指標性聯貸案件；台新銀也推出建築能效標示優惠貸款、國泰世華銀則是客戶的碳排與銀行減碳目標相互聯結。

花敬群：都更危老是合作投資關係

【2023-07-12 工商時報】

內政部次長花敬群7/12日指出，都更、危老案簽約，不全然是消費關係，而是合作投資關係。都更、危老重建每年都以800到850案的速度前進；近幾年已開工的都更危老案有2,500多案，所有案子都順利進行，沒有任何一棟爛尾。

都更政策失控？揭露全國都更危老成績單

【2023-07-16 中時新聞網】

營建署表示，都市更新與危老重建需要中央與地方政府攜手努力，在2015年前都更案件平均每年僅有40件，2016年後不但逐年增加，並在2019年一度突破百件；另外在危老重建方面，2018年核准數僅有72件，2019年達到314件，成長超過4.36倍，2020年更是達到850件，較2018年成長11.8倍，可見都市更新與危老重建在這幾年有大幅的進步與成長。

北台危老重建 上半年倍增

【2023-06-22工商時報】

據市調機構住展雜誌最新統計，今年上半年北台灣危老重建案推案量達607億元，較去年同期暴增逾一倍，顯示房市因消費者觀望心態濃厚，指標建商回防蛋黃區推案鞏固買盤，讓今年危老重建案推案量有機會挑戰800億元的歷史次高量。

近六年北台灣危老推案量統計概況

年度	推案量 (億元)	年度	推案量 (億元)
2018	8.00	2021	1,129.95
2019	95.20	2022	762.48 0.40%
2020	553.55	2023	607.00

註：2023年案量統計至6月15日

資料來源：住展雜誌

陳美玲 / 製表

都更追不上 全台每2戶住宅就有1戶是老屋

【2023-07-17 591編輯部】

根據不動產資訊平台資料顯示，今年Q1全台住宅平均屋齡已達32年，其中屋齡在50年以上就有101萬戶，屋齡30年以上的比例達到51%，表示每2間就有1間屋齡30年以上，其中台北市30年以上的房子占比更接近72%。至於全台屋齡10年內的住宅比例僅有12.1%，僅有少數的家庭有機會住在10年內的房屋。

2023Q1全國住宅屋齡分布

縣市	房屋稅籍住宅類數量	住宅平均年齡	10年內比例	30年以上比例	50年以上比例
全國	9097989	32	12.1%	50.8%	11.1%
台北市	904912	36.87	6.1%	71.6%	13.7%
新北市	1685165	30.5	11.7%	47.3%	6.1%
桃園市	896805	26.97	17.7%	35.0%	4.5%
台中市	1098480	29	15.2%	41.2%	7.4%
台南市	725925	33.49	12.6%	51.4%	13.1%
高雄市	1110807	32.35	11.5%	52.2%	11.0%

資料來源：不動產資訊平台、591房屋交易網整理

591 即時新聞

【信義房價指數】

大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2023.07.14



大台北房價指數

統計時間：2023.07.14

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2023/06	141.78	173.22	154.27
2023/05	141.22	174.54	154.47
月增減率	0.40%	-0.76%	-0.13%
2022/06	143.83	169.58	154.07
年增減率	-1.43%	2.15%	0.13%

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	36.87	220,589	24.38%	304,196	33.62%	123,519	13.65%
新北市	30.50	266,614	15.82%	428,304	25.42%	102,900	6.11%
全台灣	32	1,497,336	16.46%	2,116,096	23.26%	1,010,536	11.11%

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：112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	月增 (相較12/31止)	重建計畫核准數	佔比	月增 (相較12/31止)	核准平均面積 (平方公尺)
台北市	1,043	27%	+6	830	27%	+9	620.61
新北市	635	16%	+6	505	16%	+8	706.36
全台灣	3,889		+42	3,072		+84	725.77

統計至2023/6/30

資料來源：內政部營建署

危老都更重建個案

國賓飯店危老改建住宅

「未公開悄悄成交」

最高4.74億！每坪218萬成區域最貴

【2023-07-17 風傳媒】

台北國賓飯店開業超過一甲子，是台灣第一間民營5星飯店，不過業者在去年9月宣布停止本館營業，進行危老改建，「一分為三」轉身成為1棟飯店、2棟豪宅，目前豪宅尚未公開，不過實價登陸卻悄悄揭露其中10戶價格，顯示其中最高每坪衝上218萬元，創下中山區市中心歷史最高價。



▲台北國賓飯店進行危老改建，住宅部份成交價格近日曝光。（圖／翻攝自國賓大飯店 臉書）

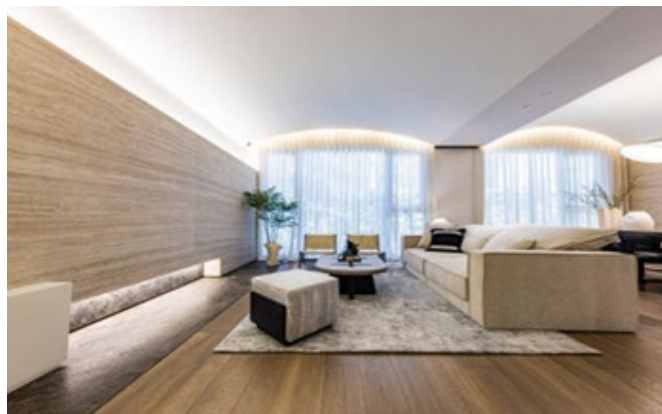
曾寫無數愛情故事！瓊瑤舊居「可園」

危老案分回13戶

每坪均價180萬元

【2023-07-13經濟日報】

作家瓊瑤東區舊居「可園」通過危老都更，將打造地上14層，地下4層，訴求當代隱寓，案名「將捷之珺」，規劃66、70坪雙併，均價一坪180萬~185萬元。位於東區忠孝東路四段205巷內，基地面積282坪，為7層樓華廈，整棟為瓊瑤所有，新的建案共23戶，其中瓊瑤分回13戶，包括一樓、二樓及高樓層，其中二樓將作為瓊瑤故事館，另有10戶對外銷售，總銷約12億元。



▲「將捷之珺」，規劃66、70坪雙併，均價一坪180萬~185萬元，對外公開正式開賣。圖／業者提供

ESG風潮吹進危老重建 安信建經：這兩項容獎項目成新寵

文章來源

危老重建開發時程容積獎勵逐年遞減，於今年再減半，但重建案取得的容積獎勵總額竟不減反增！據安信建經統計，今年1至6月台北市危老重建計畫核准案共58件，平均取得容積獎勵總額為35%，較去年同期小幅增加2%，取得獎勵項目比例最高分別為「結構評估」、「時程及規模獎勵」、「耐震設計」、「綠建築」、「智慧建築」等。安信建經總經理張峰榮表示，危老重建的「開發時程」容積獎勵雖於5月再砍半，但在全球ESG風潮引領之下核准件中，與環保節能息息相關的「綠建築」、「智慧建築」等容獎項目，皆較去年成長10%以上，建議近期有意重建的地主可關注這股環境永續的容獎申請趨勢、納入規劃。

掌握新訊？加入安信line@

安信建經觀察發現今年1至6月，台北市危老重建案核准的容積獎勵項目中，「綠建築」、「智慧建築」核准比例大幅增加，上半年核准件更有高達8成案件獲「綠建築」獎勵額度。張峰榮指出，近年因ESG風潮興起，符合環境永續的「智慧建築」與「綠建築」也逐漸受關注，成為申請新寵；加上近期政府與國銀積極推動「綠色金融」，使得危老案更趨之若鶩。

安信建經分析數據顯示，以「耐震設計」項目取得容積獎勵者今年比例再上升，上半年核准案中共有95%獲此項獎勵，其中需取得耐震標章方可獲得的10%上限容獎的危老案更高達4成，較去年同期增加1倍以上，意味著越來越多危老案願意提高建築成本、強化耐震係數來取得容獎。而取得獎勵最高的項目仍為屬必要條件的「結構評估」以及幾乎沒有額外成本的「時程及規模獎勵」。



▲安信建經統計北市府公布數據發現，ESG風潮吹進危老重建，其中綠建築與智慧建築項目大幅成長。

想看更多？安信市場研究

張峰榮進一步指出，雖然危老開發時程容積獎勵逐步遞減，但因容獎仍有其他可取代項目，有意進行重建但不熟悉的地主，可委由安信建經等專業的建築經理單位協助，安信建經以獨特「全案管理」委建模式，針對地主需求以重建案基地條件，規劃兼顧環境永續及符合經濟效益之最適方案。

老屋地主若有意願重建，不妨把握在5月12日時程容積獎勵砍半之前，儘快評估與參與，才能爭取到最大的重建價值。

[了解更多？接洽安信](#)

北市危老重建核准案件數及各容獎取得項目比率（%）

	2022 年 1-6 月		2023 年 1-6 月		同期增減率
核准件數	66 件		58 件		
容積獎勵項目	件數	佔比	件數	佔比	
原容大於法容	5	8%	1	2%	-6%
結構評估	66	100%	58	100%	0%
基地退縮	29	44%	23	40%	-4%
耐震設計	58	88%	55	95%	7%
綠建築	48	73%	48	83%	10%
智慧建築	33	50%	40	69%	19%
無障礙設計	15	23%	10	17%	-6%
捐贈公設地	2	3%	4	7%	4%
時程+規模獎勵	66	100%	58	100%	0%

資料來源：台北市政府，安信建經統計。

相關報導

永不落日的政策獎勵？「危老容獎」不減反增 建商做兩件事可以蓋更多

【三立新聞 2023/7/6】

永不落日的政策獎勵？「危老容獎」不減反增 建商做兩件事可以蓋更多

【yahoo新聞 2023/7/6】

「危老容獎」不減反增 建商做對兩件事可以賣更多

【自由時報 2023/7/6】

ESG風潮吹進危老重建 這兩項容獎項目成新寵

【中時新聞網 2023/4/27】

ESG風潮吹進危老重建 這兩項容獎項目成新寵

【聯合報 2023/7/6】

ESG風潮吹進危老重建 綠建築容獎項目成新寵

【工商時報 2023/7/6】

《傳產》ESG風潮吹進危老重建 這兩項容獎項目成新寵

【中時電子報 2023/7/6】

ESG風潮吹進危老重建 安信建經：這兩項容獎項目成新寵

【理財周刊 2023/7/6】

安信建經：ESG風潮吹進危老重建

【MyGoNews 2023/7/6】

《傳產》ESG風潮吹進危老重建 這兩項容獎項目成新寵

【旺得富 2023/7/6】

危老容積獎勵今年再減半！ESG讓這2項容獎成新寵

【太報 2023/7/6】

危老容積獎勵今年再減半！ESG讓這2項容獎成新寵

【yahoo新聞 2023/7/6】

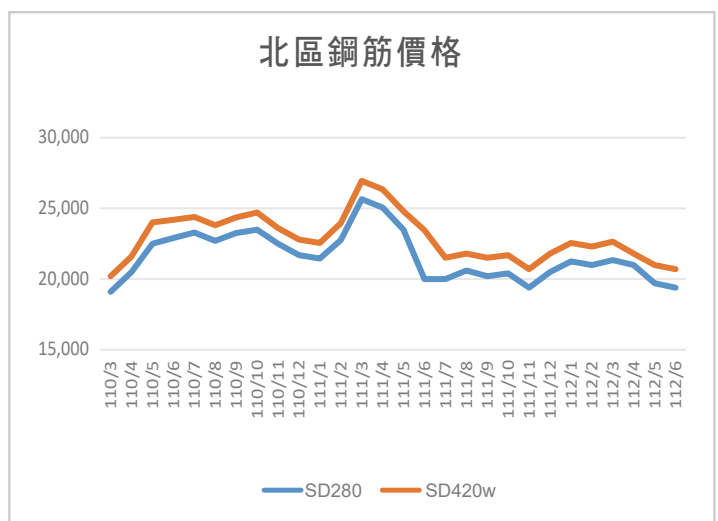
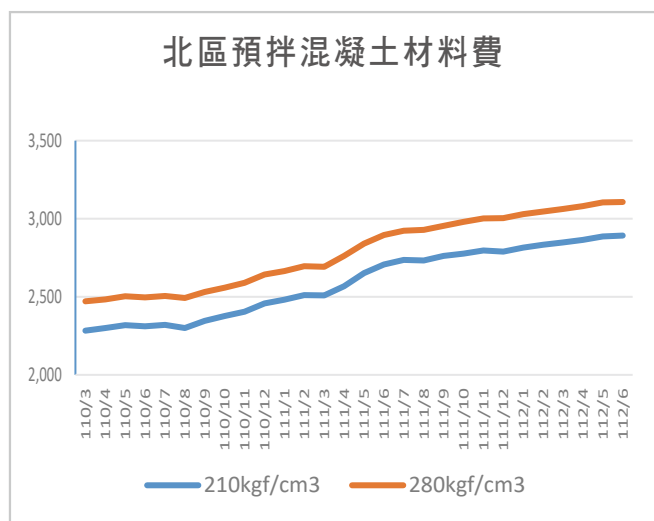
危老容積獎勵今年再減半！ESG讓這2項容獎成新寵

【LINE TODAY 2023/7/6】

北區大宗資材價格

產 品		112.06價格	112.05價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm3	2,892	2,887	+5	元/M3
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm3	3,107	3,104	+3	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,173	3,173	0	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,185	3,183	+2	
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	19,400	19,700	-300	
	SD420w，熱軋，D36mm	20,700	21,000	-300	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	29,529	30,100	-571	
	一般結構用軋鋼料， A36，25mm < T ≤ 38mm	28,233	28,233	0	

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

最關心您的不動產專業顧問團隊

服務專線：(02) 2345-3377

安信建築經理股份有限公司 www.an-sin.com.tw

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

