

 安信建經

信義房屋、台新銀行 投資

VOL.  
2023 AUG

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

## 北市危老都更再添誘因 小地基建物可增加建築面積

【2023-08-15 中時電子報】

平均地權條例「管住不管商」，不少法人將資金轉向商用不動產，甚至直接整棟出手，「財團法人陳啟川先生文教基金會」於6月時，以13.27億元向和泰產險買下中正區忠孝西路上，屋齡已53年的整棟商辦，共1636.75坪，是台北站前商圈七年來總價最高的交易，也是今年台北市商辦總價第三高的交易。



## 法人包棟、多樓層式掃樓 精華地段老商辦吃香上半年總銷破百億

【2023-08-16 信傳媒】

為了避免地震造成老建築倒塌，進而導致民眾生命財產損失，台北市政府近年來積極推動危老建築的改建與都市更新。今年8月4日公告修訂《台北市土地使用分區管制自治條例》，其中針對土地面積較小的危老建築，增加都更後建物可使用的面積，除了避免「容積獎勵用不完」的窘境頻頻發生，也藉此提高民眾對於危老都更改建的意願。



## 防建商收錢落跑「預售屋變爛尾樓」 金管會3招圍堵

【2023-08-17 東森新聞】

內政部日前邀集金管會及金融業開會，討論如何強化保障民眾購買預售屋權益，金管會主委黃天牧16日表示，金管會、內政部還在討論有關建商預收款使用限制，目前尚未定案，但在過去2年間，和信託公會、銀行已陸續採取3大措施，強化不動產信託相關機制。



## 《七都成交筆數銳減2成多 這區房價暴衝後...買氣率先冷卻

【2023-08-16 自由時報】

台南市不動產估價師公會統計今年第二季，七都各行政區成屋實價登錄成交筆數排行，前兩名都由桃園市包下，分別是桃園區和中壢區分居冠亞軍，第3~5名是新北市板橋、淡水和新莊區，南部唯一搶進前10名的，僅有高雄市的三民區。

成屋買賣---房地(土地+建物),房地(土地+建物)+車位 製表臺南市不動估價師公會。查假日:112-08-12					
112Q2 六都 + 竹實登成交筆數排行			112Q2 六都 + 竹實登成交筆數排行		
七都合計>>		32,205	七都合計>>		40,916
1	新北市	8,205	1	新北市	10,025
2	臺中市	5,521	2	臺中市	7,107
3	高雄市	5,163	3	桃園市	6,760
4	桃園市	5,107	4	高雄市	6,538
5	臺北市	3,705	5	臺北市	4,374
6	臺南市	2,685	6	臺南市	3,480
7	新竹縣市	1,819	7	新竹縣市	2,632

### 【信義房價指數】

#### 大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2023.08.16



#### 大台北房價指數

統計時間：2023.08.16

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2023/07	142.86	175.15	155.69
2023/06	141.78	173.22	154.27
增減率	0.76%	1.11%	0.92%
2022/07	144.67	172.34	155.67
增減率	-1.25%	1.63%	0.01%

## 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	37.78	192,570	21.26%	315,732	34.86%	146,770	16.20%
新北市	31.44	265,691	15.74%	437,980	25.94%	126,276	7.48%
全台灣	33	1,515,413	16.61%	2,203,240	24.15%	1,119,442	12.27%

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	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%	+0	849	27%	+19	620.64
新北市	643	16%	+8	507	16%	+2	705.17
全台灣	3,925		+36	3,137		+65	725.74

統計至2023/7/31

資料來源：內政部營建署

## 危老都更重建個案

### 創全國最小紀錄 獲12%容積獎勵 只有8.17坪 北市出現筆筒級危老案

【2023/8/6 自由時報】

基地面積連十坪都不到「筆筒級」危老案現蹤北市。根據北市建管處最新發布危老重建核准案統計，七月時，核准北市內湖區成功路二段上一處危老案，基地面積二十七·〇一平方公尺、換算僅八·一七坪，且獲得結構評估與時程獎勵等兩項共十二%的容積獎勵。

房產業者指出，該案基地面積連十坪都不到，推測可能是屋主自行重建案，透過危老條例獲得容積獎勵；進一步查證地籍資料，屋主身分為自然人。



▲根據北市建管處最新發布危老重建核准案統計，台北市內湖區成功路二段223號危老案，基地面積27.01平方公尺、換算僅8.17坪。(擷取自Google Map)

### 中山區危老改建興盛 光中山北路就有44案危老

【2023/8/17 經濟日報】

根據台北市建管處資料顯示，北市的中山北路周邊危老改建興盛，光是中山北路與巷內就有44處危老核准，土地面積高達一萬坪，近期又有一處老舊B辦核准危老改建，基地面積更超過千坪，預料改建後身價可望大幅增加。



▲根據台北市建管處資料顯示，北市的中山北路周邊危老改建興盛，光是中山北路與巷內就有44處危老核准，土地面積高達一萬坪。記者張曼蘋／攝影

## 商用不動產拚都更危老 安信建經：重建擠出多元新空間

文章來源

全台房屋老化狀況日益嚴峻，政府積極推動都更或危老改建，帶動重建商機蓬勃發展。不僅老舊住宅重建火熱，商用不動產重建案更是與日俱增。據安信建經統計，台北市以敦化南北路的商辦重建案最多，光是十大指標案加起來的總案量保守估達1400億元以上，合計基地面積逾1.7萬坪，預估重建後，樓地板面積超過17萬坪。



掌握新訊？加入安信line@

安信建經總經理張峰榮表示，不論是老舊住宅或是商辦，重建後最大利基點之一，是可增加更多的容積及使用空間，尤其是台北市主要商圈辦公室，現階段市場仍是需求大於供給，上半年空置率維持在3%以下的低水位；商用不動產投入重建，新大樓容積擴增，不僅可加入辦公室產品供給，若符合土地使用分區條件，商辦亦有機會改建為住宅類型，讓空間使用更具多元性。

更多市場研究？安信月報

據安信建經統計資訊顯示，敦化南北路及其兩側商辦類的十大指標重建案，分別是「台塑總部大樓」、「國泰寰宇大樓」、「國際大樓」、「台北學苑總部」、「華塑大樓」、「全錄大樓」、「蘇黎世產險大樓」、「松齡新村地上權都更案」、「敦南安和公辦都更案」、「敦南金融大樓」；其中「台塑總部大樓」自2014年即開始籌備都更計畫，是目前全台規模最大的地主自辦都更案，重建後樓地板面積預估約6.5萬坪，開發後總價值上看千億，規劃為前端2棟商辦大樓、後端1棟住宅大樓，最快預計2028年進駐。

延伸閱讀：老飯店紛紛走入歷史，危老都更拚華麗轉身

張峰榮指出，都更案往往因流程耗時令人卻步，以台塑案為例，整體流程亦歷時近10年。因商辦大樓屬於單一、或少數產權人所持有，若一般企業法人想要快速重建，建議不妨「捨都更、走危老」，因都更尚需經過諸多計畫申請與審議等流程，程序較為冗長，流程平均需要5年以上；而危老重建依法規規定地方主管機關30日內須完成審核，通過後180日內即可申請建築執照，相較都更，危老重建模式更簡易快速，可省下繁複的行政程序、節省時間成本，也能拿到符合最高效益的容積獎勵。委建模式亦可參考安信建經「全案管理」，整合信義企業集團資源，負責統籌資金、建築設計、營造興建、銷售及物管售服等一條龍服務，協助企業加速重建、嶄新又安全的大樓。

了解更多？接洽安信

台北市敦化南、北路兩側十大指標商辦重建案

重建大樓名稱	基地面積 (約坪數)	舊建物樓地板面積 (約坪數)	預估重建後樓地板面 (約坪數)	改建前/改建後用途
台塑總部大樓	6,328	37,100	65,000	商辦→複合式商辦 +住宅
台北學苑總部 (中壽地上權)	4,050	11,500	26,556	商辦→複合式商辦
松齡新村地上權都更案 (玉山金第二總部)	1,837	N/A	10,776	住宅→商辦
敦南金融大樓	1,371	14,800	18,500	商辦→複合式商辦
國泰寰宇大樓	1,254	9,000	14,500	商辦→複合式商辦
國際大樓	948	N/A	10,792	商辦→高級住宅 (華固名鑄)
蘇黎世產險大樓	625	4,000	8,368	商辦→高級住宅 (敦仰)

資料來源：安信建經彙整

## 相關報導

商用不動產拚都更危老 北市十大指標案總案量上看1400億  
【聯合報 2023/8/9】

北市敦化南、北路為重建熱點 前10大指標案總值逾1400億元  
【自由時報 2023/8/9】

商用不動產拚都更危老 北市十大指標案總案量上看1400億  
【經濟日報 2023/8/9】

敦化南北路老商辦重建 未來5年11萬坪完工  
【工商時報 2023/8/9】

敦化南北路老商辦重建 未來5年11萬坪完工  
【旺得富 2023/8/9】

敦化南北路老商辦重建 未來5年11萬坪完工  
【翻報 2023/8/9】

〈房產〉商用不動產拚都更危老 敦化南北路重建將新增17萬坪空間  
【鉅亨網 2023/8/9】

〈房產〉商用不動產拚都更危老 敦化南北路重建將新增17萬坪空間  
【yahoo運動 2023/8/9】

〈房產〉商用不動產拚都更危老 敦化南北路重建將新增17萬坪空間  
【line宅品味 2023/8/9】

敦化南北路商辦重建熱 10大案總銷上看1400億  
【ETtoday房產雲 2023/8/9】

安信建經：商用不動產都更危老「新動向」  
【MyGoNews 2023/8/9】

安信建經：商用不動產都更危老「新動向」  
【yahoo新聞 2023/8/9】

安信建經：商用不動產拚都更危老 敦化南北路重建案最多  
【yahoo運動 2023/8/9】

商用不動產拚都更危老 專家：重建擠出多元新空間  
【信傳媒 2023/8/9】

敦化南北路商辦重建熱 10案總銷上看1400億  
【NOWnews今日新聞 2023/8/9】

房市／敦化南北路商用不動產 拚都更危老  
【NOWnews今日新聞 2023/8/10】

房市／敦化南北路商用不動產 拚都更危老  
【yahoo新聞 2023/8/10】

房市／敦化南北路商用不動產 拚都更危老  
【yahoo新聞 2023/8/10】

敦化南北路商辦重建熱 10案總銷上看1400億  
【yahoo新聞 2023/8/9】

敦化南北路商辦重建熱 10案總銷上看1400億  
【MSN 2023/8/9】

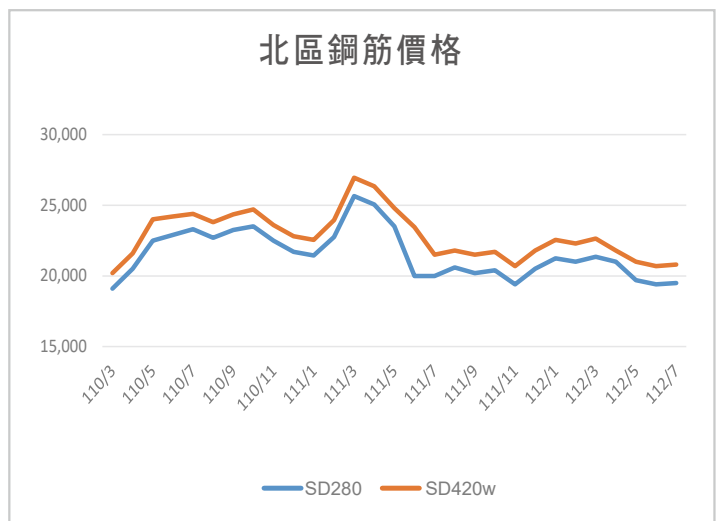
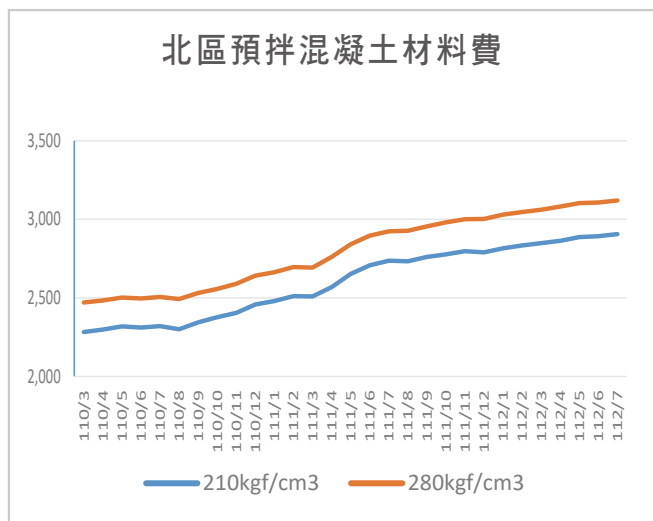
敦化南北路商辦重建熱 10案總銷上看1400億  
【line宅品味 2023/8/9】

敦化南路都更危老熱區 10大指標重建大樓出爐  
【都更全都通新聞中心(財訊) 2023/8/9】

## 北區大宗資材價格

產 品		112.07價格	112.06價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm3	2,906	2,892	+14	元/M3
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm3	3,120	3,107	+13	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,174	3,173	+1	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,187	3,185	+2	
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	19,500	19,400	+100	
	SD420w，熱軋，D36mm	20,800	20,700	+100	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	29,083	29,529	-466	
	一般結構用軋鋼料， A36，25mm < T ≤ 38mm	26,233	28,233	-2000	

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

