

VOL.
2023 SEP

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

搶上車熱潮已過 我房市7月預售揭露較6月腰斬

【2023-09-14 鉅亨網】

平均地權條例在 7 月 1 日上路，未來新買進的預售案將不能換約狀況下，6 月預售市場爆量出現一波上車潮，揭露數量達 1.4 萬件，不過新制上路後買氣已經提前反應，7 月的預售揭露量目前僅剩下約 6000 件，買氣出現大幅衰退，預售市場投資氛圍下降後，將逐漸轉為自用當道的市場。

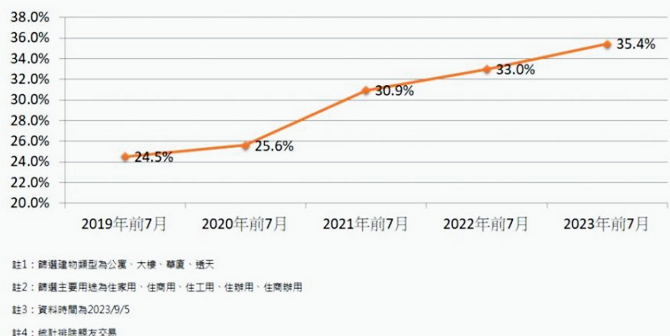
月份	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄	全台
2023_06	449	3,457	2,469	934	2,745	1,321	1,011	13,953
2023_07	133	1,347	1,440	400	613	468	443	5,820
月變化	-70%	-61%	-42%	-57%	-78%	-65%	-56%	-58%

每3戶交易就有1戶 內湖老公寓竟成搶手貨 專家曝原因

【2023-09-11 自由時報】

房價高漲，讓老公寓反成為搶手貨！東森房屋研究中心彙整實價登錄資料發現，今年前7月台北市內湖區公寓產品的成交件數為241件，佔全區住宅交易總件數680件的35.4%，寫下有實價登錄以來的同期新高，且已連續第5年上升。

近五年內湖公寓交易佔比變化



少子化與高齡社會 小宅高質化成規劃新趨勢

【2023-09-09 自由時報】

國內少子化現象與高齡社會來臨，針對購屋居住需求也將回歸本質，都會區單身小宅趨勢更明顯，但新規劃小宅雖然居住空間濃縮，規劃質感與建材配備等級卻向豪宅看齊，包括住宅單元機能配置及動線，也由外到內的功能空間設計，提高空間質感與機能性，成為爭取年輕都會新貴與銀髮換屋族進場的重要規劃方向。

薪水追不上房價 七都這縣市讓人最想躺平

【2023-09-15 經濟日報】

薪水漲幅追不上房價成長速度，也讓不少年輕人對買房萌生躺平的念頭。根據591實價登錄統計，近5年七都房價漲幅與家庭可支配所得漲幅後發現，全台近5年房價漲幅約40%，每戶所得漲幅則僅6%，相差6.7倍。

全台及七都近五年房價與所得漲幅

縣市	2018年 成交單價 (萬元/坪)	2022年 成交單價 (萬元/坪)	房價 漲幅	2018年 可支配所 得中位數 (元)	2022年 可支配所 得中位數 (元)	所得 漲幅	房價漲 幅與所 得漲幅 差距倍 數
台北市	61.2	72.6	18.6%	1181115	1283351	8.7%	2.1
新北市	34.1	42.0	23.2%	953504	1043006	9.4%	2.5
桃園市	19.6	28.1	43.4%	1012450	1053416	4.0%	10.8
新竹市	24.9	32.3	29.7%	933591	1175495	25.9%	1.1
新竹縣	20.2	35.9	77.7%	927931	1145330	23.4%	3.3
台中市	19.7	30.3	53.8%	901191	967017	7.3%	7.4
台南市	15.4	25.7	66.9%	768062	800719	4.3%	15.6
高雄市	15.9	24.2	52.2%	825018	874243	6.0%	8.7
全台	21.9	30.8	40.6%	886101	940341	6.1%	6.7

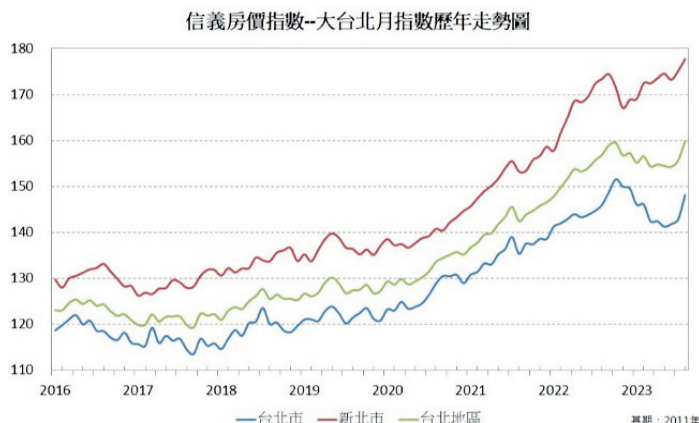
資料來源: 內政部主計總處、591實價登錄

註:統計類型為預售屋與成屋住宅產品(大樓、華廈、套房、公寓)

【信義房價指數】

大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2023.09.15



大台北房價指數

統計時間：2023.09.15

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2023/08	148.11	177.73	159.89
2023/07	142.86	175.15	155.69
增減率	3.67%	1.47%	2.70%
2022/08	145.98	173.41	156.89
增減率	1.46%	2.49%	1.91%

大台北地區住宅平均屋齡及30年以上老屋統計表

		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	重建計畫 核准數	佔比	核准平均面積 (平方公尺)
台北市	1,043	27%	861	27%	622.09
新北市	646	16%	516	16%	720.39
全台灣	3,950		3,180		728.09

統計至2023/8/31
資料來源：內政部營建署

危老都更重建個案

重量級危老都更都在「這區」 中山區門牌鍍金

【2023/9/13 FTNN新聞網】

下半年台北房市最轟動的話題，莫過於躋身200萬俱樂部的中山北路國賓飯店改建案！首波實登就揭露一坪218萬元的數字，讓委屈在大安、信義、松山身後多年的中山區揚眉吐氣，嶄露地段實力。市場上認為中山區爆紅有三大關鍵：首先是危老都更爆量登場，中山區身價重新鍍金。第二是中山區核心圈內80家上市櫃公司去年營收逾4兆的經濟硬實力。第三則是比價效應下，水往低處流的補漲行情。



▲今年中山區危老都更推案表現亮眼，嶄露地段實力，圖為中山女高建國啤酒文創園區首排的「睦月」（圖左）、南京東路建國高靜巷內的「新潤朗格」（圖上）接待中心。（圖／業者提供）

國內都更危老重建案8年增8倍 蔡英文推3法案加速開工

【2023/9/16 財訊】

總統蔡英文出席「第五屆危老都更博覽會」，她致詞表示，上任以來推動各項政策協助人民減輕居住負擔，除成立國家住都中心，也讓「都更三法」全數到位，在組織面與法規面都做好準備，來加速推動危老、都更政策。她期盼，產業界未來持續提供專業和經驗，和政府一起努力，為民眾打造更安全舒適的居住環境。



▲蔡英文表示，上任後成立國家住都中心，也讓「都更三法」到位，加速推動危老都更政策。（張哲偉攝）

500萬戶的幸福6 2023「都市更新暨危老重建團隊獎」得獎名單揭曉！ 14件成功個案心法大公開

文章來源

全台超過30年的老宅已經超過483萬戶，平均每兩戶就有1戶是老屋，老屋更新是每人一生中一定會碰上的課題。《財訊》2019年開始主辦「危老+都更博覽會」，並於2022年首度辦理「都市更新暨危老重建團隊獎」，今年邁入第2屆，這也是國內第1個針對都更危老團隊的專業獎項，具有指標意義。

獎項徵選出國內在危老重建、都市更新、整建維護、都市再生企劃的傑出作品，表揚包括實施者、起造人、規畫單位、建築師事務所、估價師事務所等團隊，並於博覽會上頒獎。目的有二：一來是鼓勵投入都市更新及危老重建的優質團隊，促進老屋更新蓬勃發展；第2，對於有意進行都更危老的地主們有借鏡可參考，認識更多優質團隊，學習其成功心法。

2023都市更新暨危老重建團隊獎

項目	得獎個案	實施者／起造人	團隊名單
	勝開大地	開晟建設	衡邦／安邦工程顧問、陳廷杰建築師事務所、中信不動產估價師事務所、尚上不動產估價師聯合事務所、葉美麗不動產估價師事務所、合作金庫
	兒福B1-1公辦都更	國家住宅及都市更新中心／國美建設	財團法人都市更新研究發展基金會、呂建勳建築師事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、第一太平戴維斯不動產估價師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、政大地政士聯合事務所、中國信託
	捷運科技大樓站瑞安段公辦都更	台北市住宅及都市更新中心／冠德建設	邑相更新規劃、上國聯合建築師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、巨業不動產估價師聯合事務所、第一太平戴維斯不動產估價師事務所
	美亞采吉	美亞鋼管廠	美邑建築、陳肇勳建築師事務所、瑞普國際不動產估價師事務所、展藝不動產估價師聯合事務所、正一不動產估價師事務所、臺企銀
	都更三箭板橋北門老宅	新北市政府都市更新處	黃聖吉建築師事務所、安慶營造
	台中大自然社區	台中大自然社區管理委員會	何中揚建築師事務所
	景星建設—御品園	景星建設／安信建經	莊文豪建築師事務所、元宏不動產估價師聯合事務所、SSDC潛航設計、立景工程顧問、瑞興商業銀行
	仁和香	品嘉建設	吳非士建築師事務所、台新銀行
	W house	品嘉建設	黃翔龍建築師事務所、上海商銀
項目	得獎個案	提案單位	
	信義兒福公辦都更	國家住宅及都市更新中心	
	台北都更解壓說概念館	台北市都市更新處	
評審團特別獎			
得獎個案	實施者／起造人	團隊名單	
新北市蘆洲區民義段 (646地號等8筆土地) 都市更新案	新北市蘆洲區民義段都市更新會	新北市都市更新學會、容正建築師事務所、易翔不動產估價師事務所、葉美麗不動產估價師事務所、友宏不動產估價師事務所、中華建經、帆登營造、臺灣銀行	
台中市大里區新光段 (831地號等15筆土地) 都市更新案——舜元出雲	舜元建設	久禾空間設計、賴俊呈建築師事務所、兆豐票券金融	
水岸精華公寓大廈	水岸精華公寓大廈／黃瑞瑛	橙垣都市更新公司、王瑞婷建築師事務所、橙豐營造	

註：①報獎案件均須符合《都市更新條例》或依地方政府所訂之相關條例，於2013年5月1日至2023年4月間取得建造執照申報開工，且建築基地地上物已完全清空，或興建中、已完工，需檢附施工相關之證明文件，才符合資格。

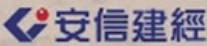
②詳細獲獎名單與得獎理由，將公布於《財訊》旗下「都更全都通」網站。

宗旨 表彰優質團隊 供後進者借鏡

今年危老重建的獲獎者「景星建設一御品園」，也反映了「委建」趨勢增加的現況；該案採取地主自行出資，透過安信建經「全案管理」協助統籌，解決鄰地占用及訴訟，建議地主成立法人並利用「股東決議機制」方式來解決意見分歧等，終於成案。

佳績喜報：

榮獲「財訊」主辦2023「都市更新暨危老重建團隊獎」之【危老重建團隊獎】
「全案管理」個案：「景星建設一御品園」，為「九位危老屋的所有權人」委任安信建經「全案管理」之老屋重建服務，一條龍統包整個建案執行，包含：「統籌資金」、「建築設計」、「營造興建」、「銷售計劃」及「物管售服」等五大服務。這些對客戶的全方位創價服務，也獲得本屆由「財訊」主辦2023「都市更新暨危老重建團隊獎」之【危老重建團隊獎】。並於112/9/16(六)『第五屆危老都更博覽會』上進行頒獎儀式，並由蔡英文總統親自授獎。



佳績喜報

財訊 2023都市更新暨危老重建團隊獎

熱烈祝賀

安信建經「全案管理」承作個案
景星建設-「御品園」獲得

★ **危老重建團隊獎** ★



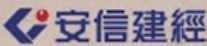
第五屆
危老。都更博覽會
Urban Renewal Expo 2023
協力共好安居幸福家園

由蔡英文總統親自頒獎贈與安信建經及個案合作夥伴




個案執行團隊合影及獎座

特此喜報 再創佳績

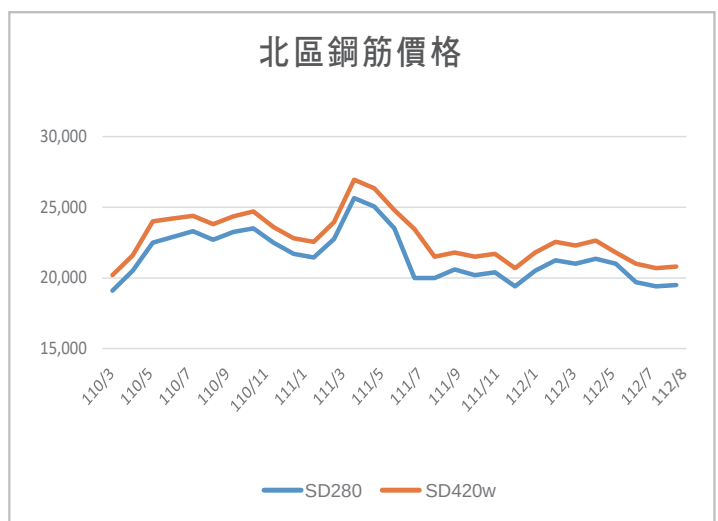
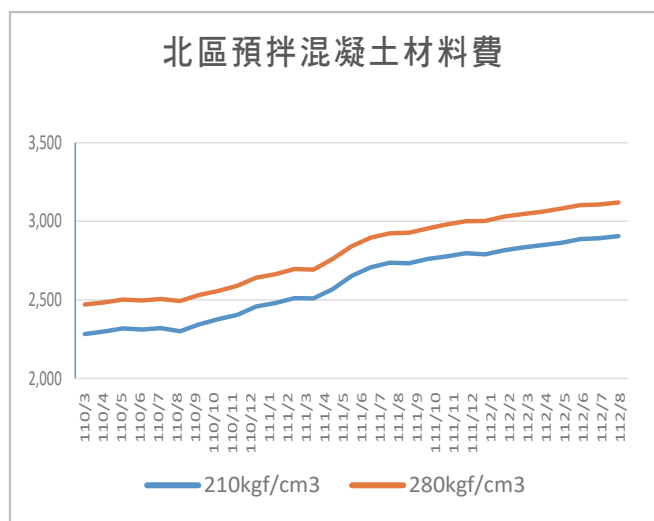


了解更多？接洽安信

北區大宗資材價格

產 品		112.08價格	112.07價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm3	2,906	2,906	0	元/M3
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm3	3,120	3,120	0	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,174	3,174	0	
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,188	3,187	+1	元/T
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	19,700	19,500	+200	
	SD420w，熱軋，D36mm	21,000	20,800	+200	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	28,714	29,083	-369	
	一般結構用軋鋼料， A36，25mm < T ≤ 38mm	26,233	26,233	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

