

 安信建經

信義房屋、台新銀行 投資

VOL.  
2023 NOV

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



危老都更



造價行情



安信時刻

## 自住戶願買單 雙北重建5年508案

【2023-11-14 自由時報】

近五年雙北市掀起黃金重建熱潮，高達五〇八個重建案問世，且根據北台灣新案市調機構調查，重建後的新建案每坪平均開價年年攀高，二〇二一年甚至突破百萬元，截至今年十月，已連續三年均價突破百萬元，五年來平均開價上漲幅度超過兩成。

## 加速都更 板橋等9區容積增至240%

【2023/11/19 聯合報】

新北市板橋、三重、新莊、中永和等9處因前台北縣府時期規定，未達8米道路住宅區容積率為200%，都更受限，都市計畫委員會審議通過，基準容積率從200%調高為240%，都更建築物量體增加，還可有地下平面停車場，現有的窄巷就不會再兩側停滿車，地方認為可提高誘因，議員建議仍應積極開辦公辦都更程序，才能加快城市更新的速度。

## 翻新鍍金 北市重建案每坪逾108萬元

【2023-11-14 自由時報】

近五年危老、都更案數量越來越多，開價也越來越高。根據市調機構調查，二〇一九年重建案每坪平均開價八十八·六五萬元，二〇二三年十月拉高至一〇八·三五萬元，漲幅超過兩成。

## 台北市都更、危老案推案走勢

時間(年)	項目	都更案數量(個)	危老案數量(個)	平均開價(萬元/坪)	平均銷售率(%)
2019		58	10	88.65	89.46
2020		62	47	99.48	91.32
2021		49	82	103.39	87.56
2022		47	77	106.67	60.69
2023年前10月		11	65	108.35	40.69

註 重建案就是都更案加上危老案

資料來源：住展雜誌

製表：記者徐義平

## 危老改建風潮 今年拆照可望逾6千戶

【2023-11-15 工商時報】

危老改建風潮下，老屋改建加速，寸土寸金的台北市最積極。根據內政部統計顯示，全前三季拆除執照數量達4,725戶、年增9%，其中台北市拆照戶數1,650戶，占全台三分之一以上，也相當於其他五都的總和。

## 〈房產〉潤泰新獲北市長安段公辦都更案最優申請人 投資估達40億元

【2023-11-14 鉅亨網】

潤泰新(9945-TW)公告指出，由國家住宅及都市更新中心擔任實施者，推動的「台北市中山區長安段二小段 596 地號等 5 筆土地都市更新案」，由潤泰新獲最優申請人。此一在台北市精華地段的都更案，全案投資總額估約 40 億元。且經國家住都中心整合協調，此案已取得90%以上同意參與意願書。

## 【信義房價指數】 大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2023.11.16



## 大台北房價指數

統計時間：2023.11.16

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2023/10	150.03	178.48	161.34
2023/09	178.48	177.13	159.85
月增減率	1.06%	0.76%	0.93%
2022/10	151.56	171.41	159.45
年增減率	-1.01%	4.12%	1.19%

## 公股銀前九月新承作土建融衰退

【2023-11-01 工商時報】

建商布局放緩。據公股銀行統計，前三季土建融新承作案量皆有衰退，衰退幅度最高逾2成，預估第四季仍將較去年同期衰退，但公股銀認為，隨著政府推動健全房市相關措施，房市可望回歸自住基本面。

## 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	37.75	192,605	21.25%	315,745	34.83%	146,606	16.17%
新北市	31.29	265,692	15.67%	437,941	25.82%	126,198	7.44%
全台灣	33	1,515,358	16.56%	2,202,890	24.07%	1,118,178	12.22%

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	1,063	26%	882	27%	622.28
新北市	654	16%	527	16%	741.41
全台灣	4,028		3,306		734.88

統計至2023/10/31 資料來源：內政部營建署

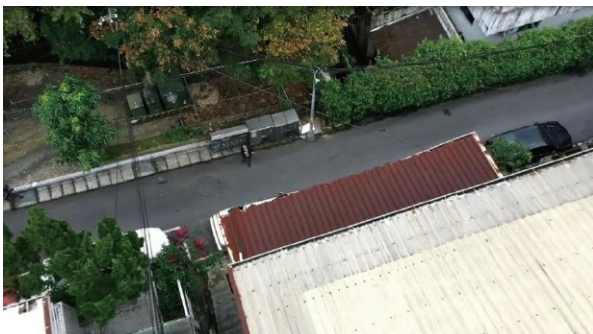
### 危老重建個案

#### 屋主申請危老！興隆山莊有機會出現4樓高透天

【2023/11/14 東森新聞】

為維持居住安全，雙北高齡房屋有重建需求，根據建管處最新核准危老案，台北市文山區的興隆山莊，有住戶自行送件申請危老案，由於兩棟民宅基地面積約84坪，加上拿到16%容積獎勵，老社區有機會出現，4層樓高透天或是公寓。記者張禕呈：「這裡是台北市文山區的興隆山莊，社區內多半是，超過50年的老舊建物，現在有住戶申請危老重建案。」

透過空拍，現有2棟房屋申請危老重建，基地84坪大，拿到16%容積獎勵，一般台北市第三種住宅區法定容積率是225%，也就是每1坪土地可蓋2.25坪，現在拿到16%獎勵，1坪能蓋到2.61坪，總計219坪，不超過建蔽率60%，樓面積約50坪，如果蓋透天或公寓的話，大約4樓半高。



#### 鳳山第1棟大樓型危老建案完工

【2023/11/15 MyGoNews】

高市府積極推動危老重建，工務局2023年度啟動「危老重建1-2-3」及「重建計畫加碼補助最高每案11.5萬」等多項利民政策，並成立危老重建輔導團，協助市民逐步改善高雄老舊建築聚落，促使民眾得以安居樂業。工務局2023年11月15日於鳳山第1棟大樓型危老重建案完工現場舉辦政策宣導會，期望對於後續市府推動及建商投入危老重建均具有正向的助益。



▲工務局2023年11月15日於鳳山第1棟大樓型危老重建案完工現場舉辦政策宣導會，期望對於後續市府推動及建商投入危老重建均具有正向的助益。(圖/MyGoNews買購房地產新聞)。

## 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(112) 核定	今年(111) 核定
				已完成	施工中	未動工			
台北市	7	243	26	298	166	158	898	31	40
新北市	0	171	4	74	50	82	381	20	20
全台灣	8	496	32	566	264	285	1652	63	77

統計至2023/10//31 資料來源：內政部營建署

### 都更個案新聞

#### 面積超1萬3千坪！ 永和大陳單元3都更案拆遷在即 今核定發布實施

【2023/11/16 聯合報】

位於新北永和的大陳更新單元三公辦都更案，面積超過1萬3千坪，新北市政府今核定發布實施，後續將啟動搬遷及拆除作業，未來將興建3棟住商大樓及新生公有市場，還有超過2千坪中央公園。議員認為，要為當地留設公設空間，也要做好交通規畫。

大陳更新單元三位於永和區環河西路二段及新生路160巷所圍街廓內，屬永和都市計畫住宅區及市場用地，更新單元面積約1萬3084平方公尺，約3958坪，且符合「都更二箭」政策，允許提高住宅區及市場用地基準容積，實施者皇翔建設將興建3棟地上33至35層、地下6層的住商大樓及1棟地上9層、地下6層的新生公有市場。



#### 三重這一街竟有三都更案 關鍵在容積獎勵飆上30%

【2023/11/17 自由時報】

三重區同安街相鄰兩街廓內即有3案簡易都更，1案完工、1案施工中、1案核准，接力在同安街上重建。不僅如此該區周邊因鄰近菜寮捷運站、忠孝橋及2所學、1所高中、2處市場、1處公園等，生活機能良好，500公尺範圍內已有19件多元都市更新案，為附近建立都更重建示範！

三重區同安街上近日完工的簡易都更，基地面積約997坪，原為11戶的3至4層老舊建物，重建後為334戶的15層全新大樓；另2案為正在施工中及近日取得適用認定的簡易都更，基地面積分別為673坪及159坪，預計更新後將重建為89戶22層樓及54戶14層樓的全新大樓。



## 注意危老重建陷阱！如何簽訂平等委建合約是關鍵

文章來源

正如內政部花敬群次長所言：「危老重建是一條高速公路」。近幾年來，政府積極推動危老重建，使民間危老重建案如雨後春筍般出現，重建效率因而高歌猛進，效率顯著。唯可惜的是，有數起合建的重建案糾紛浮上檯面，導致部份地主擔心受怕，從積極參與重建轉為觀望不前。筆者個人建議，地主須先釐清「合建」與「委建」之差異，

「委建」對地主而言相對有保障，但契約內容仍有不少

「眉角」需要注意。

掌握新訊？加入安信line@

所謂「合建」，係由建商出資且主導重建過程，完工後的房屋按合建協議的比例分回給地主；由於部份建商不願讓地主得知容積獎勵細節、或者有財力不足的隱憂，以及在合建契約中暗藏對地主不利的條款，所以容易衍生爭議。反觀「委建」是由地主擔任主導角色，地主就是老闆，只是把營造工程、建築規劃、建案銷售等事務委託建商，或專業廠商執行；雖然「委建」對地主較為利，但如何與建商簽訂平等條款、避免踩雷，筆者認為有以下幾個重點需要注意。

一、「重建共同協議書」：地主（甲方）意見分歧是很常見的事，為了避免意見不一影響重建進行，受委託的廠商（乙方）應協助甲方訂定「重建共同協議書」，載明召開會議方式、採用多數決等決議規範。

二、「選屋分配方式」：在「重建共同協議書」，應由甲方決議並詳細寫清楚「選屋分配方式」，以免地主都想挑好的戶別而亂成一團。筆者個人建議，「選屋分配方式」最好是找三家估價師來估價，並依照估價的價值來選屋。因三家估價價值必有所不同，地主可約定認定方式，可用「平均法」計算三家估價平均值，並依平均值高低選屋，或者用「中位法」，刪除估最高、最低的二家，採用位於中間值的估價為基準來選屋。

三、「明訂決策權」：為了避免接受委託的廠商（乙方）恣意妄為，合約書應載明當「乙方執行興建計畫時，須以甲方之共同決議為依歸」。

四、「述明權利和義務」：委建案若想順利進行，甲方、乙方各自承擔的權利和義務理當劃分清楚並載入合約之中，例如乙方代辦貸款、負責申領使用執照、辦竣建物所有權登記，以及乙方何時請領工程款項等等事務。

五、「違約罰則」：即使委建契約規範清楚甲、乙雙方權利與義務，但仍無法保障兩造都有契約精神、依約執行，因此必須詳細羅列各項違約的罰則。

委建模式雖然對地主較為有利，地主不用與他方分配產權，但在這個美夢達成之前，謹慎訂定完善的契約是成功的第一步。然而，對大多數地主而言，契約文字密密麻麻、繁鎖難懂，筆者建議地主們不妨委請業界信譽良好的不動產專業顧問協助訂定、審閱合約內容，亦可向「安信建經」諮詢委建及全案管理的相關細節。

了解更多？接洽安信



注意危老重建陷阱！如何簽訂平等委建合約是關鍵

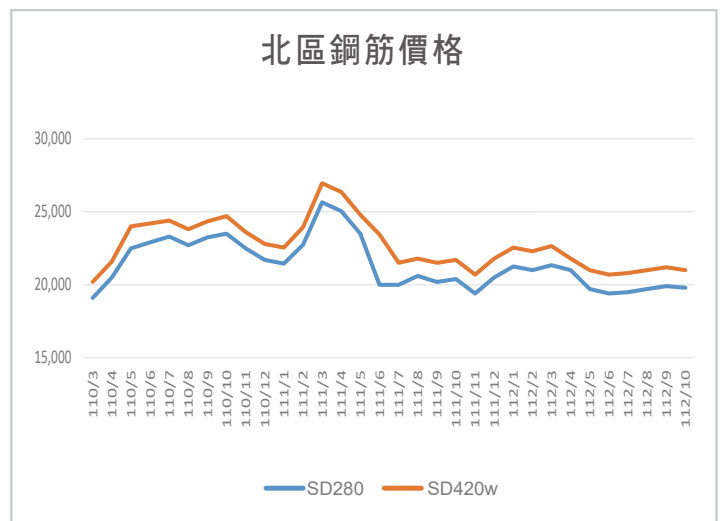
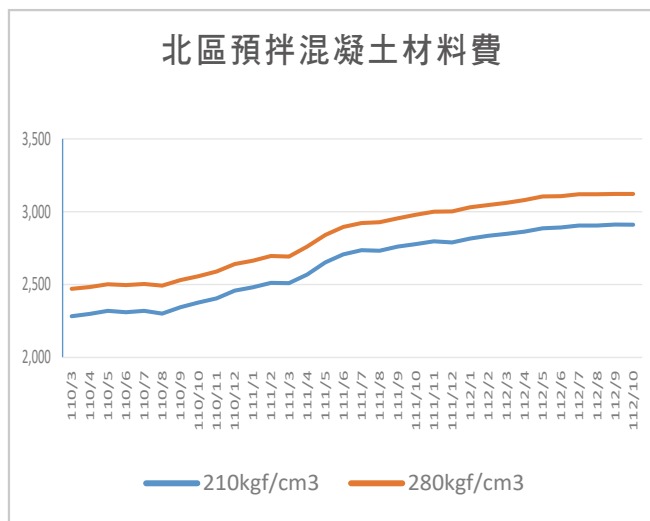
發布日期 2023/11/01



## 北區大宗資材價格

產品		112.10價格	112.09價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm3	2,911	2,912	-1	元/M3
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm3	3,122	3,122	0	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,186	3,194	-8	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,198	3,201	-3	
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	19,800	19,900	-100	
	SD420w，熱軋，D36mm	21,000	21,200	-200	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	28,729	28,657	+72	
	一般結構用軋鋼料， A36，25mm < T ≤ 38mm	27,433	26,233	+1200	

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

安信建築經理股份有限公司 www.an-sin.com.tw

