

 安信建經

信義房屋、台新銀行 投資

VOL.  
2023 DEC

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

## 〈房產〉商用不動產市場韌性高 商仲：北台廠房與廠辦需求將持續穩定

【2023-12-20 鉅亨網】

出口不振以及高利率環境下，今年台灣經濟表現呈現外冷內熱的局面，但台灣商用不動產市場展現韌性，根據第一太平戴維斯統計，2023 年大型商用不動產交易金額達 1391 億元，僅比去年小幅減少 4%，交易量能維持在一定水準。而明年廠房與廠辦需求將維持穩定，北台灣的產業聚落跟科學園區周圍是主要受惠地區。

## 國房稅2.0三讀通過 非自住稅率最高4.8%

【2023/12/19 公視新聞】

立法院三讀通過《房屋稅條例》修法，預計明年7月上路、2025年5月開徵。修法重點包含非自住房屋稅率上限調升至4.8%、強制各縣市訂定差別稅率並採全數累進，以及持有住宅數改採全國歸戶等。

### 房屋稅差別稅率2.0方案

修正  
重點

#### 非自住住家用房屋

項目	現行	修正後
歸戶方式	縣市	全國
法定稅率	1.5% - 3.6%	除特定房屋外 2% - 4.8%
地方政府訂定差別稅率	「可」訂定	「必須」訂定

## 房產大增值！今年房地合一稅挑戰400億有望再創新高

【2023/12/14 經濟日報】

根據財政部統計，今年11月個人房地合一稅收金額為42億元，年增率高達34%，統計前11月個人房地合一稅收已達348億元，有機會超過去年的382億元，再創歷史新高。

## 央行不升息 專家：房市服下定心丸

【2023/12/14 經濟日報】

央行理監事會議決議本次不升息，會前大部分銀行推測本次不升息，美國聯準會先前也宣布利率不變，因此央行選擇不升在市場預料中，而不動產選擇性信用管制因不動產貸款成長明顯趨降，央行不再加碼。

## 碳費2025開徵 營建業成本五年看增15%

【2023/12/14 聯合報】

綠色通膨浪潮來襲，明年房價恐掀一波漲勢。中華民國不動產仲介公會全聯會表示，明年選後局勢穩定，但建材及人工的成本上升壓力有增無減，未來將開徵的碳費，可能會增加鋼筋、水泥的成本，房價恐提前反應，包括預售屋、新成屋的售價，中古屋價格也將被牽動。

## 內需+觀光復甦 北市三角窗指標店面多筆順利出租

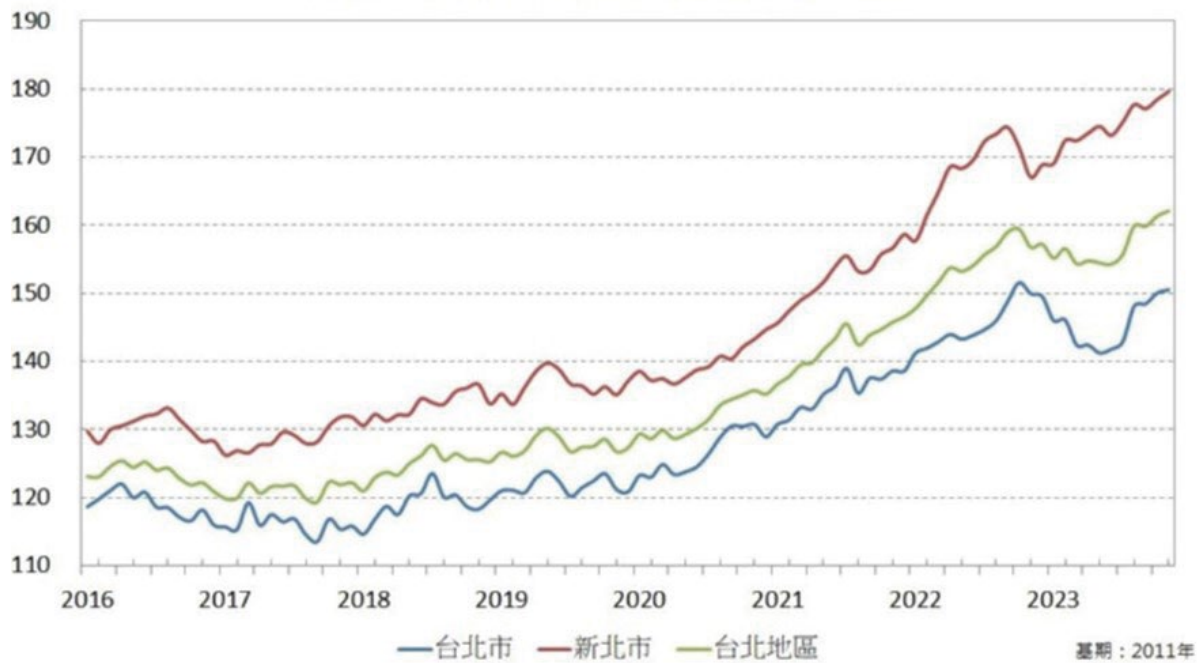
【2023/12/12 自由時報】

隨疫情逐漸過去後，國內的內需消費快速復甦，國際旅客也緩步回流，經歷兩年寒冬的店面市場也緩步復甦，台北市觀光商圈的三角窗指標店面更在今年陸續出租，包括忠孝敦化的三角窗店面，由日系珠寶店進駐，西門町原KFC店面由盲盒公仔業者承租，到近期忠孝復興的角窗店面也由旅遊業者回鍋承租，站前MOMA商圈店面由銀行承租。指標店面通常租金水準不低，順利出租反映沿街零售消費市況正在回溫。

## 大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2023.12.15

信義房價指數--大台北月指數歷年走勢圖



## 大台北房價指數

統計時間：2023.12.15

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2023/11	150.51	179.66	162.10
2023/10	150.03	178.48	161.34
月增減率	0.32%	0.66%	0.47%
2022/11	149.96	167.05	156.75
年增減率	0.37%	7.55%	3.41%

## 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	月增	重建計畫核准數	佔比	月增	核准平均面積 (平方公尺)
台北市	1,065	26%	2	891	26%	9	620.42
新北市	658	16%	4	529	16%	2	739.08
全台灣	4,043		15	3,358		52	740.05

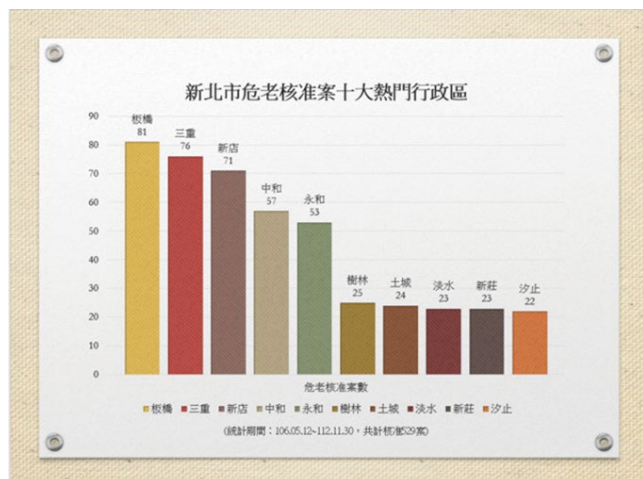
統計至2023/11/30 資料來源：內政部營建署

### 危老重建個案

#### 想買老屋等都更？新北危老重建「這5區」最熱

【2023/12/7 工商時報】

新北市政府為讓市民達成「安居樂業」的目標，積極推動都更三箭及多元都更政策，執行至今已核准超過900案，其中危老重建核准529案，以板橋、三重、新店、中永和為最熱門區域。近期這幾個行政區亦有數個危老案即將陸續開工，這些經結構安全性能初評判定未達最低等級的老房子，透過申請耐震設計及相關的容積獎勵，使得危險或老舊建物得以重建，預期在不久的將來，民眾就可以住進舒適安全的新家園。



#### 桃園危老重建「這2區」包辦7成核准件數

【2023/12/12 工商時報】

根據桃園市建築管理處資料顯示，桃園市各地危老重建核准案件數，自2017年危老條例公布起至今年7月底止，核准建設共163件，平均重建基地面積為182坪，其中核准最多為桃園區69件，中壢區則以43件居次，房仲業者分析，南北桃園的2大蛋黃區，合計包辦全桃園市近7成危老案，主因市區因土地飽和房價突出，強化業者整合老屋意願。



▲ 桃園危老重建桃園及中壢區包辦全市7成核准件數，另外桃園最小危老基地，則是在大園區僅有19坪。(台灣房屋提供/呂筱蟬桃園傳真)

## 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	9	243	30	298	166	159	905	34	40
新北市	0	169	10	74	50	85	388	23	20
全台灣	10	500	42	566	266	287	1672	70	77

統計至2023/11/30 資料來源：內政部營建署

### 都更個案新聞

#### 瓊瑤舊居都更 身價暴增15億

【2023/12/18 財訊】

知名作家瓊瑤今年可說喜事連連。除了好友林青霞獲得金馬獎終身成就獎，在致詞時感謝瓊瑤寫下《窗外》，讓她開啟電影之路；瓊瑤舊居改建，估計將為她的身家增加至少15億元。

瓊瑤位在台北東區的獨棟別墅「可園」已經通過危老都更，變身新案「將捷之琚」。該案由瓊瑤命名，由將捷建設打造14層、地下4層的豪宅，估計每坪售價將達180萬至200萬元。



▲知名作家瓊瑤位於忠孝東路4段舊居「可園」已通過危老都更，原地將新建為14層（23戶）豪宅，市場預估每坪至少180萬。（圖／翻攝Google Map）

#### 等了8年！南機場整宅要都更了 單元3千坪基地公開招商

【2023/12/18 財訊】

繼今年四月「水源二、三期整宅」成功啟動都更後，「南機場單元3整宅」也開始公開招商！日前，由擔任實施者的台北市住都中心辦理招商說明會，現場吸引超過20家廠商出席。南機場單元3整宅基地面積1179坪，估計招商金額32億元，更新後價值約在70億元，目前事權計畫已經進入都更審議程序，住戶整合逾9成以上，現場更新會的鄭理事長也代表住戶表達迫切想要都更的心情。



▲南機場單元3整宅基地面積1179坪，估計招商金額32億元，更新後價值約在70億元，目前事權計畫已經進入都更審議程序。（圖／截自googlemap）

## 【張總專欄】全案管理 助工業用地活化

文章來源

自政府推動危老重建以來，老屋重建在全台遍地開花，唯工業區廠房卻被排除在危老重建之外；雖然如此，並無法構成工業區廠房的障礙，而解套方案正是「向天借地」法——「工業區立體化」方案。筆者認為此政策也是未來工業區廠房改建的新趨勢，而安信建經「全案管理」委建模式能夠服務企業主活化土地和舊廠房，不僅能夠增加企業廠房的樓地板面積、強化企業經營及土地使用效益，對於資產增值或傳產轉型亦能大幅加分。

定期收到新訊？加入安信line@

由於內政部已於2019年5月31日公告「工業區不得適用危老獎勵申請重建」，老舊廠房無法搭危老順風車。正所謂「山不轉路轉」，筆者建議企業主採用「工業區立體化」方案來進行重建。

行政院在2018年3月27日核定後日核定「都市型工業區更新立體化發展方案」，是藉由提升容積率方式強化工業區用地之使用效率，其中核定容積獎勵項目區分為兩大類，第一大類是「新增投資與能源管理」，合計容積獎勵上限20%；另一類為「開放以捐贈產業空間或繳納回饋金方式取得容積額度」，額度以各工業區法定容積之30%為上限（含捐贈產業空間）。若同時符合以上兩大類的申請案，合併容積獎勵最高可達各工業區法定容積之50%。

雖然中央訂出實施辦法，唯各縣市容積獎勵項目仍略有差異。以新北市為例，「新北市工業區立體化方案」適用於「基準容積於240%」的產業專用區（基準容積於240%含以下）、且申請基地新增投資金額每公頃需逾4億5,000萬元（不含土地價款），而容積獎勵項目除了「新增投資（上限15%）」、和「能源管理（上限5%）」外，另外新增「營運總部（上限5%）」，此一部份容積獎勵總合上限為20%。其次，廠商還可以捐贈公益設施空間或繳納回饋金方式取得容積額度，額度上限為該工業區基準容積之30%，與第一部份合併最高可達各工業區法定容積之50%。

據新北市政府統計，截至今年上半年為止，通過「新北市工業區立體化方案」的申請件數已達60件。另據國發會統計，自2019年至2023年10月止，已審查通過「工業區立體化方案」共計42案、新增樓地板面積（容積獎勵部分）約46,717.7坪，新增投資金額491.9億元。而安信建經自2019年以來，便積極推動「全案管理VIP體驗列車」，協助企業主資產活化，並投入顧問團隊諮詢，在土城、三重、新莊、五股等區域已有服務成果，累計評估案量總銷金額已突破百億元以上，顯示「工業區立體化方案」商機蓬勃。

「新北市工業區立體化方案」實施日期至今年底為止，接下來新北市政府將研擬並推出「新北市工業區立體化3.0方案」，融入使用權與媒合代租計畫；換言之，未來申請的個案，多餘樓地板空間可以交由市政府代為招商、招租，企業主還能夠增加一筆租金收益。

因都會區開發密度飽合，工業區土地也是寸土寸金，但若能資產活化，透過「向天借地」，申請工業區立體化或都更方案，獲得足額容積獎勵而進行廠房改建，便能增加更大的廠房、辦公空間，將是企業增加經營效益的關鍵選擇！

了解更多？接洽安信



# 全案管理 助工業用地活化

自政府推動危老重建以來，老屋重建在全台遍地開花，唯工業區廠房卻被排除在危老重建之外；雖然如此，並無法構成工業區廠房的障礙，解套方案正是「向天借地」法—「工業區立體化」方案。筆者認為此政策也是未來工業區廠房改建的新趨勢，而安信建經「全案管理」委建模式能夠服務企業主活化土地和舊廠房，不僅能夠增加企業廠房的樓地板面積、強化企業經營及土地使用

效益，對於資產增值或傳產轉型亦能大幅加分。

由於內政部已於2019年5月31日公告「工業區不得適用危老獎勵申請重建」，老舊廠房無法搭危老順風車。正所謂「山不轉路轉」，筆者建議企業主採用「工業區立體化」方案來進行重建。

行政院在2018年3月核定後日核定「都市型工業區更新立體化發展方案」，是藉由提升容積率方式強化工業區用地之使用效率。唯各縣市容積獎勵

項目略有差異。

新北市政府統計，截至今年上半年為止，通過「新北市工業區立體化方案」的申請件數已達60件。另據國發會統計，自2019年至2023年10月止，已審查通過「工業區立體化方案」共計42案。安信建經自2019年以來，便積極推動「全案管理VIP體驗列車」，協助企業主資產活化，並投入顧問團隊諮詢，在土城、三重、新莊、五股等區域已有服務成果，累計評估案量總銷

金額已突破百億元以上，顯示「工業區立體化方案」商機蓬勃。

「新北市工業區立體化方案」實施日期至今年底為止，接下來新北市府將研擬並推出「新北市工業區立體化3.0方案」，融入使用權與媒合代租計畫；換言之，未來申請的個案，多餘樓地板空間可以交由市政府代為招商、招租，企業主還能夠增加一筆租金收益。

因都會區開發密度飽合，工業區土地也是寸土寸金，但若能資產活化，透過「向天借地」，申請工業區立體化或都更方案，獲得足額容積獎勵而進行廠房改建，便能增加更大的廠房、辦公空間，將是企業增加經營效益的關鍵選擇！（作者為安信建經總經理張峰榮）

### 【報導連結】

[全案管理 助工業用地活化【中時電子報】](#)

[全案管理 助工業用地活化【旺得富】](#)

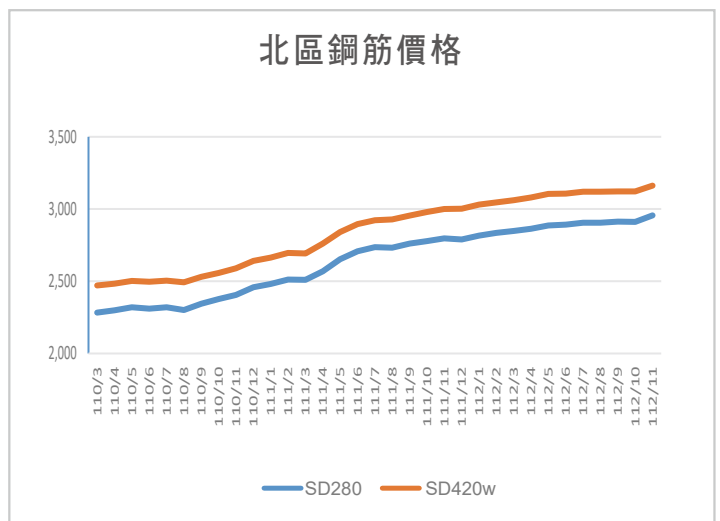
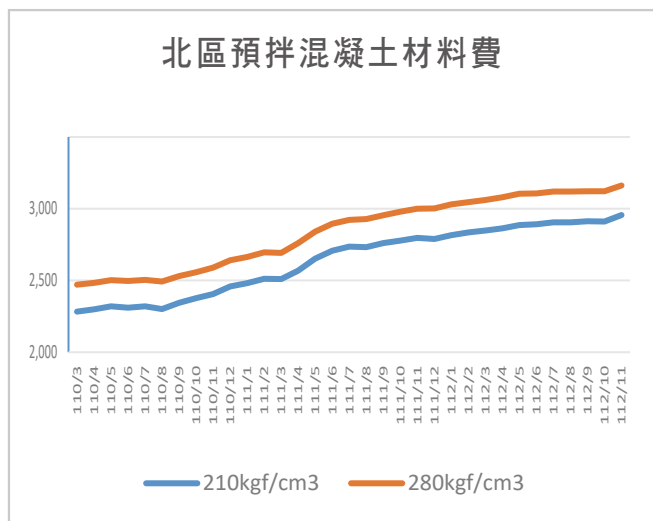
[全案管理 助工業用地活化【yahoo新聞】](#)

[全案管理 助工業用地活化【天天要聞】](#)

## 北區大宗資材價格

產品		112.11價格	112.10價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm <sup>3</sup>	2,956	2,911	+45	元/M <sup>3</sup>
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm <sup>3</sup>	3,162	3,122	+40	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,186	3,186	0	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,198	3,198	0	
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	19,700	19,800	-100	
	SD420w，熱軋，D36mm	20,900	21,000	-100	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	28,514	28,729	-215	
	一般結構用軋鋼料， A36，25mm < T ≤ 38mm	27,433	27,433	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

## 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

