

VOL.2024 JAN

 安信建經

信義房屋、台新銀行 投資



焦點新聞



房價指數



危老都更



造價行情



安信時刻

全案管理

建築融資

信託管理

履約保證價金信託

安信月報

最關心您的不動產專業顧問團隊

不動產市場退燒了？房價已連5季下修 內政部：漲幅趨緩

【2024/01/15 住展】

內政部發布2023年第3季住宅價格指數，全國住宅價格季指數為 133.18，較上季上漲1.82%，較2022年同季上漲5.42%，續創新高。內政部指出，全國及六都住宅價格季指數近期呈現上漲走勢，但年增率已連續5季下修，顯示出房市漲幅趨緩的情形，市場轉為自住需求購買為主。

囤房稅2.0將上路 會計師：法人不動產標的或轉向商用

【2024/01/16 太報】

為了打擊炒作房價，立法院最新通過俗稱「囤房稅2.0」的《房屋稅條例》修正草案，預計7月上路；日前通過的《平均地權條例》也限制私法人除非有居住需求，否則無法購置住宅，安永會計師事務所會計師林志翔指出，目前法令限制以住家用房屋為主，不排除法人將轉為購入商用不動產標地。

頂辦每坪月租4千 再添一員

【2024/01/18 工商時報】

企業辦公升級需求看俏，推升頂級辦公室市場租金行情，每坪月租4,000元成為最低入場門票，北市信義計畫區「富邦A25」38樓每坪月租衝上4,301元，躋身2023全年頂辦租金第五高最新實價登錄資訊顯示，頂辦「4,000元俱樂部」再添一員。

僅118件！北市危老卡關料創4年新低 專家憂1事

【2024/01/12 經濟日報】

元宏不動產增值服務平台統計內政部資料，至2023年Q3為止，台北市屋齡30年以上老屋占區域住宅量高達72%，其中，豪宅林立的精華區塊，如大安、松山、士林、信義等蛋黃區，區域老屋佔比甚至超過8成以上。元宏不動產增值服務平台創辦人周昆立提出警訊，北市住宅面臨「多數房屋抗震力不足」與「都更危老推動卡關」兩大困境，老屋就算想更新，也很難順利重建，民眾居住安全風險愈來愈高

表、台北市老屋狀況一覽

縣市/地區	房屋稅籍住宅類數量(宅)	住宅平均屋齡(年)	屋齡30年以上老屋(宅)	老屋佔比
台北市	906535	37.75	654956	72.2%
大安區	97744	40	81843	83.7%
松山區	65959	40	53799	81.6%
士林區	92203	40	74426	80.7%
萬華區	69582	41	56046	80.5%
信義區	76405	39	61157	80.0%
中正區	52661	38	38111	72.4%
北投區	83712	37	59423	71.0%
大同區	46177	39	32282	69.9%
中山區	96388	36.5	65644	68.1%
南港區	39523	34	24059	60.9%
文山區	93587	34	55003	58.8%
內湖區	92594	31	53163	57.4%

註：資料係以2023Q3資料為統計基礎

資料來源：內政部不動產資訊平台 資料彙整：元宏不動產增值服務平台



表、歷年北市危老核准重建計畫

行政區	2019	2020	2021	2022	2023前11月
中山區	15	43	31	22	18
士林區	13	39	24	9	20
大安區	12	33	29	20	9
大同區	10	30	29	9	14
中正區	14	32	15	17	13
北投區	8	35	20	18	9
萬華區	6	21	15	12	7
文山區	5	16	11	15	7
內湖區	9	13	10	11	10
松山區	7	19	11	8	6
信義區	3	15	9	11	5
南港區	3	3	6		
總計	105	299	210	152	118

資格來源:台北市建築管理工程處 資料彙整:元宏不動產加值服務平台



西門町店面帶租約賣「投報2.5%」法人買單

【2024/01/17 MyGoNews】

疫後觀光客回流，不僅店租金行情回升，台北市店面買賣也出現新高，中華路一段的一樓店面，屋齡已50年，2023年8月交易總價約1.42億元，單價397.8萬元，創下萬華區店面實價登錄以來的單價新高紀錄，買方由法人公司貸款買下，此店面共35.69坪，分成兩間店面由手搖飲和拉麵店承租中。

新北10大店租最貴捷運站在哪裡？

【2024/01/17 MyGoNews】

根據台北捷運公司統計，台北捷運2023年1-11月每月平均有近6千萬的旅運量，已成為大台北地區民眾通勤最仰賴的大眾運輸系統，大量的通勤人潮也為捷運站周邊帶來龐大商機，消費力不容小覷。永慶房產集團根據2023年1-11月實價登錄租賃資料，統計位於新北市42個捷運站周邊平均店面租金，盤點出10大最貴捷運站。其中，新埔站店面以近3500元的平均單坪租金居冠，其次則是頂溪站與三重國小站位居二、三名，且前10名捷運站點中有4站都在中和新蘆線上，消費力最強！

大台北房價指數

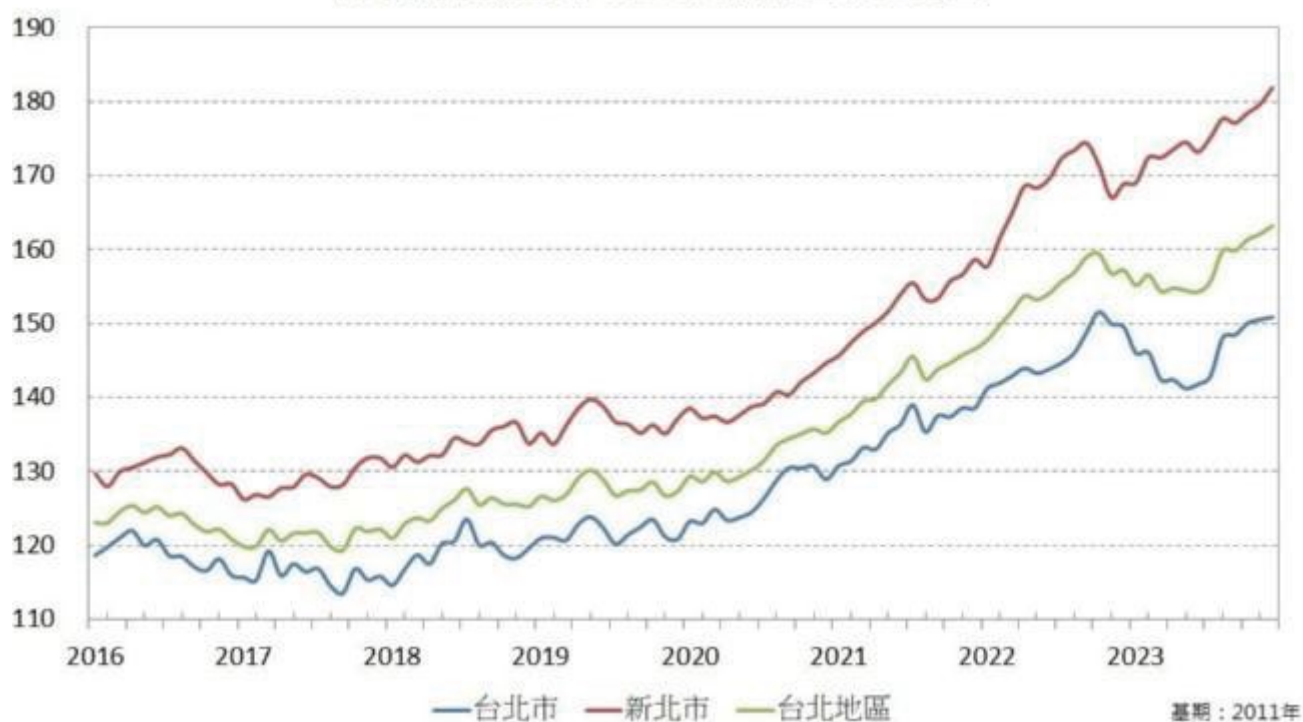
統計時間：2024.01.18

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2023/12	150.85	181.90	163.19
2023/11	150.51	179.66	162.10
月增減率	0.23%	1.25%	0.67%
2022/12	149.54	168.87	157.22
年增減率	0.88%	7.72%	3.80%

大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2024.01.18

信義房價指數--大台北月指數歷年走勢圖



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	1,065	26%	891	27%	620.42
新北市	658	16%	529	16%	739.08
全台灣	4,043		3,358		740.05

統計至2023/11/30(12月數據政府尚未更新) 資料來源：內政部營建署

危老重建個案

中山區重建熱》北市危老都更核准最多！條通新魅力

【2024/01/03 財訊】

台北市屋齡普遍老舊，超過30年房屋占7成，將近65萬戶之多，在素地緊俏的市中心，有一半新建案土地來自於都更危老重建，其中，中山區更是高達7成以上。「國賓皇琺」的前身是國賓、國內首家民營5星級飯店，屹立近60個年頭，該案改建擠進台北市前5大危老案之一，也是中山區歷來面積規模最大的重建案。



▲自2017年《危老條例》實施以來，中山區是北市危老都更核准最多行政區。

新北市都更危老案大爆炸！2024年推案量上看千億元

【2023/12/29 工商時報】

雙北市一地難求，新北市更加速吹起都更危老重建風潮，據統計顯示，新北市都更危老推案量，今年推案量已800億元，其中，板橋指標案更已站上每坪121萬元，穩坐新北市「豪宅王」寶座。展望2024年，建商估計，將呈現大爆炸現象，推案量將挑戰1,000億元大關。



▲ 新北市都更危老案大爆炸！2024年推案量上看千億元。

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	112年 核定	111年 核定
				已完成	施工中	未動工			
台北市	9	259	27	310	159	158	922	39	40
新北市	0	177	9	75	51	88	400	28	20
全台灣	10	522	40	579	260	291	1703	83	77

統計至2023/12/31 資料來源：內政部營建署

都更個案新聞

捷運板新站都更 上半年送內政部審議

【2024/01/17 自由時報】

新北捷運板新站周邊工業用地緊鄰新板特區，因產業遷移、沒落等因素，城鄉局推動相關都市更新計畫案，將變更為產業、居住複合使用的特定專用區，日前開第1場說明會，現場民眾多表支持，並希望盡快推動。城鄉局表示，主計預計上半年審定送內政部審議。



▲ 捷運板新站周邊工業用地緊鄰新板特區，因產業遷移、沒落且建物老舊等因素，功能不彰。圖／城鄉局提供

永和大陳單元3公辦都更2月底起拆遷 成果展歷史故事感動呈現

【2024/01/16 中央社】

永和大陳更新單元3公辦都更案於2023年11月16日新北市政府公告核定實施，將於今年2月底進行拆遷，6月底動工，預計4至5年完工。歷經68年的大陳社區除生活的歷史軌跡，也充滿許多在地故事，新北市住都中心特別於拆遷前，以主題3生有幸、福氣同行布置成果展，現場以歐式咖啡廳結合永和大陳老照片，更將自110年起中心與當地住戶攜手努力過程，點點滴滴呈現於展場中。



▲ 新北住都中心執行長錢奕綱。

【YOUTUBE 動口不動產13】為何會有爛尾樓？傳授如何避免遇爛尾？

文章來源

缺工缺料、營建成本飆漲，造成市場上「財務失衡」嚴重，資金不足、無法負荷的建設公司蓋不下去。以致於建案蓋一半變「爛尾樓」，近期甚至連危老都更的建案都浮現，但爛尾的現象真的會有大規模的爆發嗎？本次邀請到安信建經的資深經理-吳睿登，來破解為何會有爛尾樓？以及如何避免遇到爛尾的建案呢？千萬不能錯過本集的精彩內容唷！定期收到快訊？加入安信line@



立即觀看：YOUTUBE

客座嘉賓：國民女婿—安信建經資深經理 吳睿登



►為什麼會有【爛尾樓】發生呢？（00:22秒處）

這幾年市場主要「缺工缺料」、「工料雙漲」的問題，再加上政府要求銀行限縮貸款條件，讓原本資本體質較弱的建商越來越難蓋下去，不過因近期整個工料成本回溫，再加上業界對於成本上漲的現象已有因應措施，認為會逐漸回歸穩定狀態。延伸閱讀：【張總專欄】害怕危老爛尾？採用「全案管理」地主可拿回主導權

▶營建成本的漲幅？以台北市為例（00:48秒處）

具體說明工料雙漲的前後對比，以前在台北市可能基地200坪以內，蓋地上14層地下3層，以前評估造價大概就落在23、24萬就可以蓋得起來，但近幾年評估這類型個案，可能就直接衝到28、29！

定期收到快訊？加入安信line@

▶獨家！還有可能未爆的爛尾樓？（01:07秒處）

即便在台北市這種精華區，有些建商因成本上升問題，沒辦法蓋下去的狀況是有的，建商發包給營造廠，營造廠是統包的概念，若成本控管出問題，甚至可能倒閉。

若建設公司造價成本上升，會需要更多資金，建經公司可以協助，向銀行溝通增貸；若遇營造廠倒閉，導致建案停擺，建商配合的建經公司，可在管理建案上提供更換營造廠的文件，並協助續建事宜。

延伸閱讀：[土建融懶人包：办理流程與注意事項一次了解！](#)

不過現在建案管理上的機制已經相當完善，透過不動產開發型信託，保障土地、起造人及資金，甚至預售款項，都有嚴格的控管，萬一建設公司倒閉，貸款的興建資金也都在專戶內，可讓有意願接手的新建商或企業容易評估，亦提高續建的機會。

延伸閱讀：[不動產（開發）信託是什麼？一次搞懂服務角色與流程](#)

▶對合建風險大？自建、委建、全案管理怎麼選？（02:07秒處）

認為興建方式不是主要造成爛尾樓的關係，例如雙北市目前盛行**地主自建**，但若缺乏專業興建知識或是不動產人脈資源，可以選「**全案管理**」的方式，但在選擇上可以評估幾點：

第一、最直接查詢**企業的背景**、品牌是否可靠？

第二、注重團隊組織內的完整性，若具**全方位的管理團隊**，他們可配有建築師、可能工務團隊或機電、土木機師等專業人士。

第三、**觀察個案現場**的管理及監工人員。

以上指標可提供參考判斷。

▶專家提醒：購買預售屋前，不能不知的注意事項！（02:59秒處）

建議購買預售屋的消費者，**可以問代銷業者或是建商，建案是否有搭配預售履保機制？**目前坊間常見的是「不動產開發型信託」，預售款項是否會第一時間就存入銀行的信託專戶？可再更深入了解，若選擇「不動產開發信託」，是配合哪間銀行或融資機構？配合條件有哪些？還有信託單位是哪一家？確保建設公司能執行完整的信託架構，了解越多，預售款項越有保障！

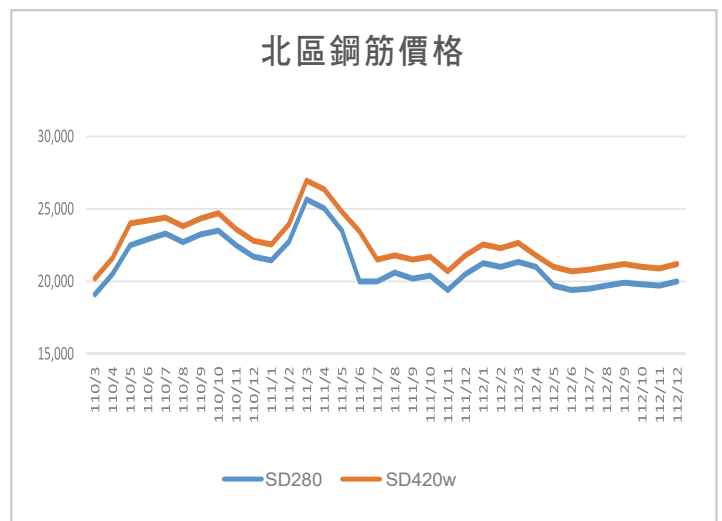
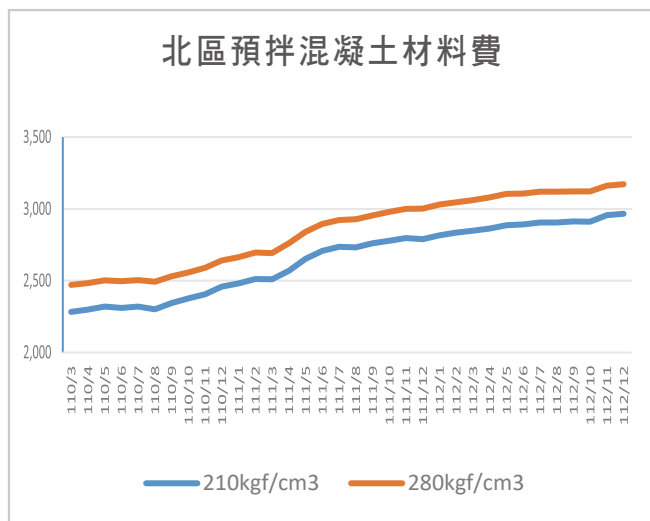
延伸閱讀：[害怕買到「爛尾樓」？不動產開發信託降低入手預售屋風險](#)

想要了解更多？歡迎聯絡安信

北區大宗資材價格

產品		112.12價格	112.11價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm ³	2,966	2,956	+10	元/M ³
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm ³	3,172	3,162	+10	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,190	3,186	+4	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,199	3,198	+1	
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	20,000	19,700	+300	
	SD420w，熱軋，D36mm	21,200	20,900	+300	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	28,714	28,514	+200	
	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

