

VOL.2024 FEB

 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

## 商用不動產景氣旺 ESG反成M型化推手

【2024/02/19 591新聞】

在企業擴產、擴編的強勁需求下，商用不動產市場景氣迎來春燕，加上2024年台灣進入排碳有價時代，2025年將開始徵收碳費，預期商辦市場將面臨大洗牌，而在全球ESG浪潮下，綠色商辦可望拉開與老舊大樓的距離，更加速市場M型化。

在全球淨零排放趨勢下，企業升級辦公室，以達到歐美客戶減碳或碳中和需求，預期位於台北市中心精華區，擁有ESG規劃的商辦產品，因具備屋齡新、坪數大、規劃彈性，以及完善商務配套服務，可望成為熱門標的。而老商辦面臨軟硬體條件退化、改建費用驚人等困境，將加速退出市場、投入改建，而符合指標的商辦及廠辦產品，可望擁有綠色溢價優勢。

近一年大型商用不動產及土地交易量

年	月	商用不動產 交易金額	土地市場 交易金額	年	月	商用不動產 交易金額	土地市場 交易金額	
2023	1	73	17	2023	8	71	58	
	2	9	13		9	45	43	
	3	86	58		10	291	94	
	4	40	60		11	94	45	
	5	156	58		12	121	28	
	6	313	57		2024	1	186	80
	7	41	38					

資料來源：信義全球資產、591房屋交易網整理  
單位：億元

591即時新聞

## 【國房參考稅率出爐】多屋族非六都有1戶祖厝寬限條款 建商餘屋2年以上稅率3.6%起跳

【2024/02/16 太報】

財政部賦稅署16日預告房屋稅差別稅率基準草案，建商餘屋持有2年以上的稅率從3.6%起跳，以政策引導建商訂定合理房屋售價；一般民眾名下多屋採全國累進計算，但非直轄市的1戶非自住房屋有「祖厝條款」，稅率酌降為2.6%。

根據修法後的《房屋稅條例》，為了鼓勵多屋族將餘屋出租，申報達租金標準，以及因繼承取得的共有房屋，全國各縣市一律按房屋戶數分3級稅率級距。4戶以內稅率1.5%、5戶至6戶稅率2.0%、7戶以上稅率2.4%。

房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準(草案)

課稅 分類	第1類 房屋稅條例第5條第1項第1款第2目 (1.5%-2.4%)		第2類 房屋稅條例第5條第1項第1款第3目起進人 得銷售房屋持有在2年 以內 (2.0%-3.6%)		第3類 房屋稅條例第5條第1項第1款第4目 (2.0%-4.8%)				
	戶數	稅率	1年以內 稅率	超過1年、 2年以內 稅率	3.1 起進人得銷售房屋 持有超過2年			3.2 除3.1起進人 以外適用 (分直轄市、非直轄市)	
					超過2年、 4年以內 稅率	超過4年、 5年以內 稅率	超過5年 稅率	戶數	稅率
直轄市	4戶以內	1.5%	2.0%	2.4%	3.6%	4.2%	4.8%	2戶以內	3.2%
	5-6戶	2.0%						3-4戶	3.8%
非直轄市	7戶以上	2.4%						5-6戶	4.2%
								7戶以上	4.8%
								1戶	2.6%
								2-4戶	3.2%
								5-6戶	3.8%
								7戶以上	4.8%

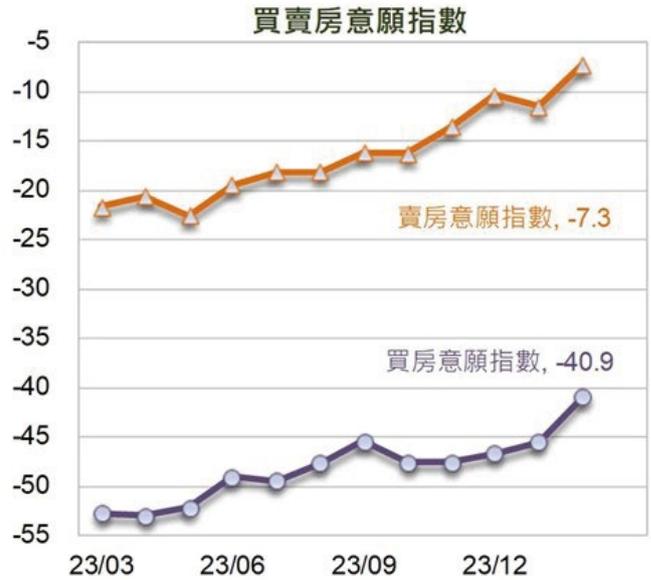
房屋稅差別稅率草案。財政部提供

## 民眾最期待新政府改善房市問題！國泰2月國民經濟信心調查 揭曉6大期待

【2024/02/20 Yahoo新聞】

國泰金公布最新出爐的2月國民經濟信心調查結果，最多民眾(25.1%)期待新政府優先改善各項房市問題，21.6%希望創造就業機會與提高薪資水準，其他包括通膨、台美中三邊關係、產業政策、政府財政與勞健保等議題，都是民眾最關切的事。

房屋買賣意願連三個月續揚，其中買房意願指數上揚至-40.9（1月：-45.5），賣房意願亦走升至-7.3（1月：-11.5）。



▲圖片來源：品觀點

### 桃園青埔A19 剛需強勁

【2024/02/17 經濟日報】

桃園「青埔A19」商圈是青埔地區中，生活機能最成熟的區域；信義房屋（9940）青埔A19店主任沈佳分析，由於此區多是自住客居多，明年整體桃園市立美術館完工後，居住品質將再提升，在此區沒有大面積可供興建的土地釋出下，加上剛需買氣強，區域房價穩中走堅。

### 台灣金聯釋出88戶平價宅 雙北也找得到總價低於1千萬元房屋

【2024/02/20經濟日報】

平價住宅又來了。台灣金聯（20）日推出「2024台灣金聯平價住宅」銷售專案，從2月23日開始至3月21日放登記申購，總數88戶，其中有71戶位於六都，占總銷售戶數的8成，包括台北市10戶，新北21戶，台北市平均總價1906萬元，新北市平均總價1430萬元。

### 央行是否降豪宅門檻 市場關注

【2024/02/19聯合報】

繼財政部上周公告調整高價房屋（豪宅）認定標準後，據了解，基於「房市政策一致性」，中央銀行內部也在評估是否跟進下修豪宅門檻，但由於下修門檻將衝擊購屋者貸款額度，尤其民眾買房恐將動輒「觸頂」，因此是否調整預計會在三月的央行理監事會作出決定，而央行動向也引起金融圈高度關注。金融業者私下形容，財政部調整豪宅認定標準，「是前任總統的『居住正義』政策開始啟動。」房價太高，使年輕人買不起房，財政部調整豪宅認定標準，金融業者認為是要讓房價降溫，因此央行會否跟進財部，更受市場矚目。

## 大台北房價指數

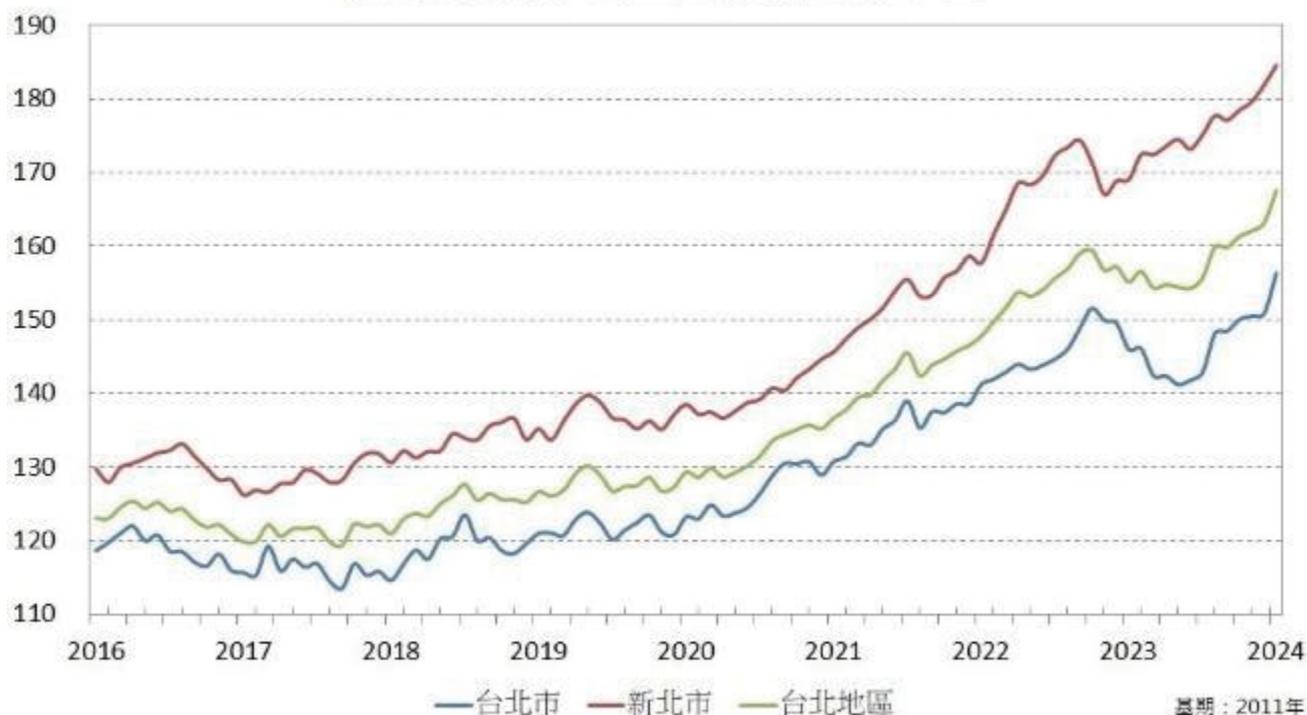
統計時間：2024.02.16

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2024/01	156.36	184.58	167.57
2023/12	150.85	181.90	163.19
月增減率	3.65%	1.47%	2.68%
2023/01	145.98	169.06	155.15
年增減率	7.11%	9.18%	8.01%

## 大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2024.02.16

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	989	27%	913	26%	619.17
新北市	524	14%	534	15%	739.82
全台灣	3,615		3,473		741.87

統計至113/1/31 資料來源：內政部營建署

## 危老重建個案

### 1坪單價都200萬起跳！台北10大豪宅王 一半是危老都更改建

【2024/02/19 財訊】

台灣房屋集團趨勢中心執行長張旭嵐表示，台北市2023年的前十名預售與成屋豪宅，單價都站上200萬元，且十大豪宅當中，有一半是都更危老改建。包括「敦南霖園」、「富邦藝庭」、「勤美璞真城仰」、「永陞信義安和案」、「國賓皇瑤」五宗預售豪宅案，均為老屋改建案例，都進入此次台北十大豪宅榜單，前四者屬於都更案，且高樓層均創下區域新高價。

#### 台北10強 高樓層交易創區域新高價 財訊

排名	社區名稱	行政區	最高單價(萬元)	物件總價(億元)	樓層
1	*敦南霖園	大安區	282.1	3.87	20/22
2	One Park Taipei 信義聯勤	大安區	277.0	4.23	25/31
3	松濤苑	中正區	250.0	4.65	8/12
4	*富邦藝庭	大安區	231.8	0.79	26/27
5	*勤美璞真城仰	松山區	222.9	2.17	21/23
6	西華富邦	中山區	220.0	3.28	35/42
7	*永陞信義安和案	大安區	218.2	3.26	27/27
8	皇翔御瑤	信義區	218.0	6.62	8/17
9	*松雅	信義區	217.9	2.14	12/16
10	*國賓皇瑤	中山區	217.9	4.73	22/23

註：選案標準為總價7000萬元以上之成屋、預售大樓單層交易，且非1樓、關係人等特殊交易，依社區最高單價排序；\*為預售案  
資料來源：台北地政署，統計時間為2024/1/22



▲台北市One Park Taipei信義聯勤目前是全台最貴的成屋豪宅，台語天后江蕙及亞洲天王周杰倫都是住戶。圖／潘重安攝

## 驚人天價！38年海砂屋國宅一戶一億元成交 專家分析：划算

【2024/02/17經濟日報】

北市國宅行情近年一路上漲，其中位於中正紀念堂對面的新隆社區，雖是海砂屋，但因都更重建有望，房價反而飆升，日前就有一間6樓戶以每坪115萬、總價1億元交易，總價創社區新高，也是社區首次出現億級交易。台灣房屋集團趨勢中心資深經理陳定中表示，扣除特殊交易，新隆社區已連續9筆交易成交單價破百萬，最高達122萬，如此價格令人咋舌，不過該社區未來都更後，單價可望從160萬元起跳，目前以一坪100多萬取得，還是划算。



▲新隆社區 記者游智文／攝影

## 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113 核定	去年112 核定
				已完成	施工中	未動工			
台北市	9	254	31	316	161	153	924	3	39
新北市	0	183	7	75	51	90	406	2	28
全台灣	10	523	43	585	262	288	1712	5	83

統計至2024/01/31 資料來源：內政部營建署

## 都更個案新聞

### 逾800坪海砂屋社區重建迎曙光 漢皇150天取得9成住戶同意

【2024/02/19 都更全都通】

新莊區「帝王城社區」，三年前被新北市府鑑定為海砂屋，住戶居住安全受到嚴重威脅，起初由新北市更新處輔導成立社區管委會來正視海砂屋重建問題，隨著時間屋況愈來愈差，鋼筋外露、牆壁裂縫處處可見，住戶表示：「十幾年來住得膽戰心驚，天花板坍塌水泥崩落，差點砸到人；半夜也常睡不安穩，希望可以儘早重建。」顯現出社區急需更新之必要。「帝王城社區」由社區管理委會發動重建，委任授權漢皇集團作為都更重建的實施者，漢皇集團表示，僅在短短100天便取得社區區分所有權人會議的投票通過，後續更在社區管委會的全力支持與協助下，僅花了45天便取得了9成以上的住戶同意書，整合相當順利！



▲ 帝王城社區海砂屋嚴重到天花板坍塌、水泥崩落。圖/漢皇集團提供

### 捷運新店區公所站旁海砂屋都更案今核定 新北列管已完成46案

【2024/02/17 聯合報】

新北市2022年4月「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」上路，針對海砂屋擬定自治條例，新增限期強制拆除重建等強制作為，並針對釘子戶祭出最高6萬元罰鍰，條例上路近兩年列管131案、完成46案，今再發布實施新店區捷運新店區公所站旁的海砂屋都更案，保障住戶安全。位於新北市新店區捷運新店區公所站旁的海砂屋都更案於今天核定發布實施，此案由地主自組更新會擔任實施者，成為今年第1件以自力都更且全體同意的案件，重建後住戶將擁有更安全的居住環境。



▲ 新店區五峰路及五峰路48巷所圍街廓內，基地面積約158坪30老屋，市府認定為海砂屋具重建急迫性。圖/新北市都更處提供

## 【張總專欄】危老重建新趨勢 3大關鍵讓地主轉身變建商

定期收到新訊？加入安信line@

2023年8月，台北市北投「泊山妍」、大同「嘉源埕驛」重建案無法依約完工，地主土地遭抵押血本無歸，另位於台北市區精華地段的大安區，亦又傳出的預售建案「大安文樺」跳票停工，使**建商資金斷鏈**問題浮上檯面。建商面臨的困境並非空穴來風，主要是經營環境出現以下幾個重大變化。

### 1.融資取得不易：

由於金管會要求銀行減少不動產放款，以及央行選擇性信用管制限貸令的實施，使得部份建商無法順利取得開發所需的資金，以致於資金斷鏈而無以為繼。

### 2.營造成本居高不下：

早年鋼筋混凝土大樓每坪造價約10萬至20萬元，但近幾年營造成本位居高檔水位；以台北市為例，目前營造成本每坪造價約20萬至30萬元，視建案量體規模大小而有懸殊差異，甚至有小基地開發案每坪發包成本近40萬元的例子，錯估營造成本的建商付出極大代價。

### 3.缺工問題未解決：

因勞動市場普遍缺工，營造廠接案量能難以擴張，導致部份建案必須花高價搶工人，有的建案更找不著營造廠來承攬工程，工程延宕、成本暴漲成為心頭之痛。

想要了解更多？歡迎聯絡安信



### 【報導連結】

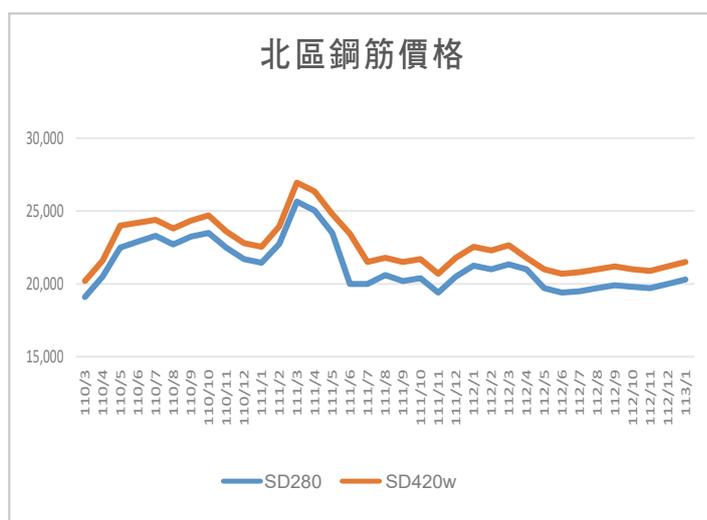
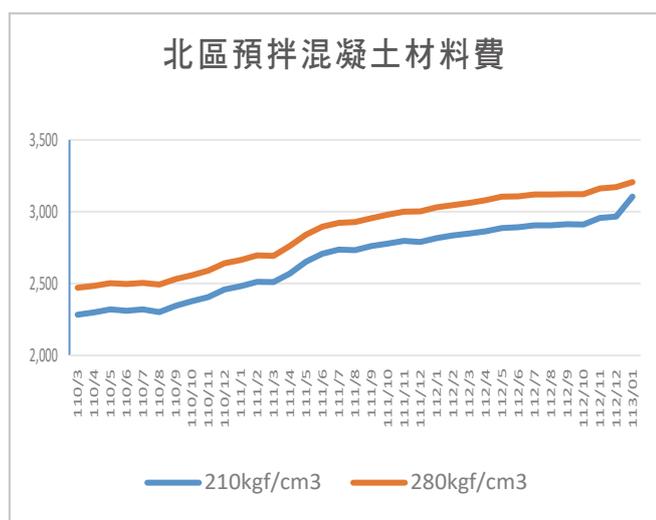
張峰榮 | 危老重建新趨勢 3大關鍵讓地主轉身變建商

2024.01.18 工商時報

## 北區大宗資材價格

產品		113.01價格	112.12價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm3	3,015	2,966	+49	元/M3
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm3	3,206	3,172	+34	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,204	3,190	+14	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,206	3,199	+7	
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	20,300	20,000	+300	
	SD420w，熱軋，D36mm	21,500	21,200	+300	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	28,914	28,714	+200	
	一般結構用軋鋼料， A36，25mm < T ≤ 38mm	28,233	27,433	+800	

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

