

VOL.2024 MAR

 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

土城運校重劃區 享雙捷優勢 房價直上6字頭

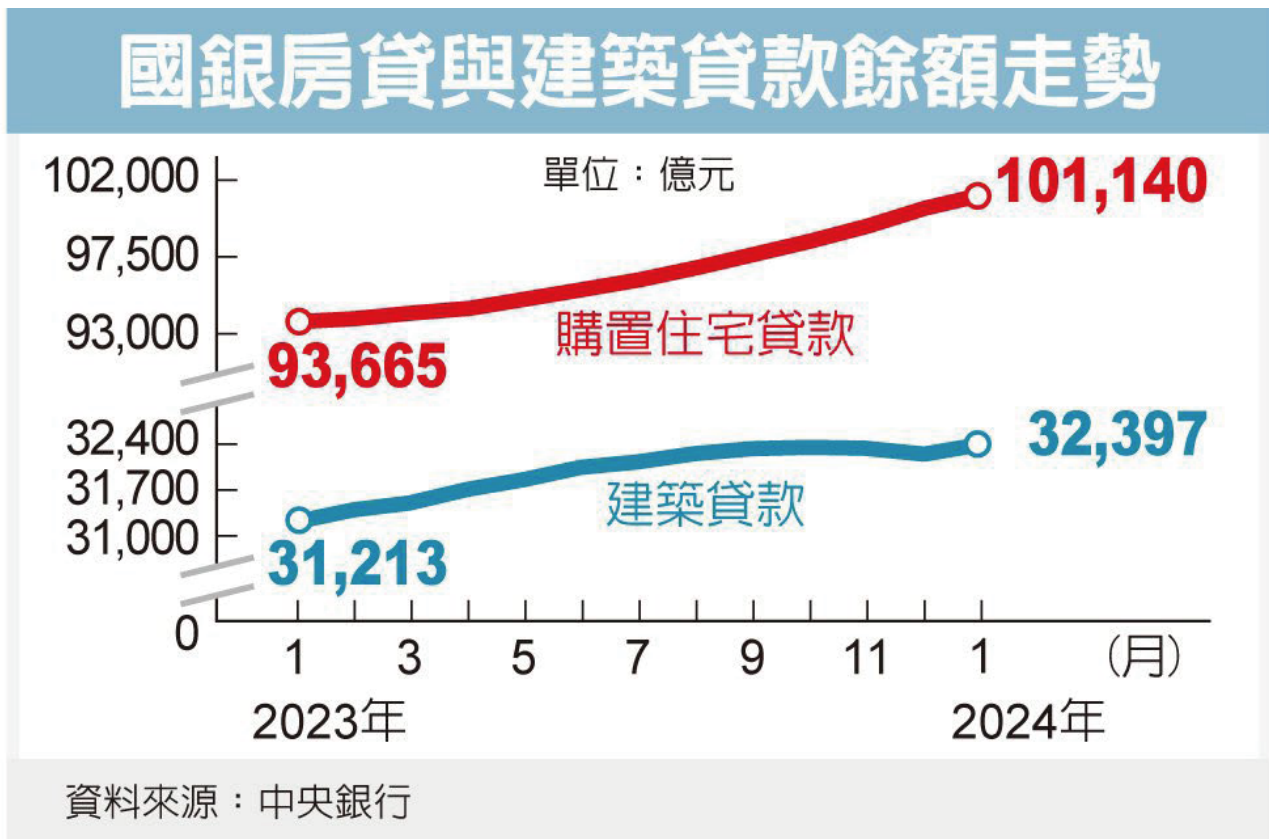
【2024/03/02 自由時報】

捷運板南線終點站頂埔站，因未來有捷運三鶯線經過，將成為雙捷運交會站，一旁就是近期火熱的運校重劃區，是土城繼暫緩重劃區之後，另一個房市推案熱區，目前新建案相繼公開，房價站穩5字頭大關。

推案冷 建築融資年增率下滑 與火熱買氣形成對比

【2024/03/01 經濟日報】

中央銀行公布國銀房貸與建築融資餘額，今年1月房貸餘額年增率7.98%，連八月上漲並創下近一年半新高，顯示房市買氣熱呼呼；但建商推案信心指標—建築融資餘額年增率下滑至3.8%，連九跌並為六年三個月新低，國內房市續呈「買氣熱、推案冷」兩樣情。央行統計指出，1月建築融資餘額增至3兆2,397億元、續創新高，單月增加140億元，年增率3.8%，為六年三個月新低。



新北規劃蓋大巨蛋 捷運旁優先選址目標容納5萬人

【2024/03/06 中央通訊社】

新北市長侯友宜出席新北市板橋第2國民運動中心興建統包工程開工典禮，他致詞時表示，台北大巨蛋吸引很多觀眾，新北市也要尋找土地興建巨蛋，新北市是大台北的中心，希望能把桃園及台北觀眾群都吸引到新北。新北市體育局表示，台中市將打造的巨蛋約可容納1萬多人，初步規劃，新北市正在尋找適當地點籌建可容納5萬人的大巨蛋，選址將優先考量捷運路線旁。

股市發燒房市也瘋狂？李同榮：都面臨過度集中危機

【2024/03/18 經濟日報】

房市趨勢專家李同榮表示，股市房市長線走勢確實出現同步，不過，目前股市因反映AI產業的前瞻性與半導體業衝破2萬點，表現雖強勁，但漲幅過度集中，是市場一大隱憂，未來可能會有大幅波動。



▲台灣歷年股價指數與房價漲跌走勢圖。資料來源/吉家網

虛坪改革恐助漲單坪價格？林右昌：實際上並不會

【2024/03/18經濟日報】

內政部日前端出虛坪改革方案，立委關注，會不會造成房屋單坪售價提高？內政部長林右昌回應，實際上並不會，近期已陸續與業者溝通、討論，內政部也會持續關注。

大台北房價指數

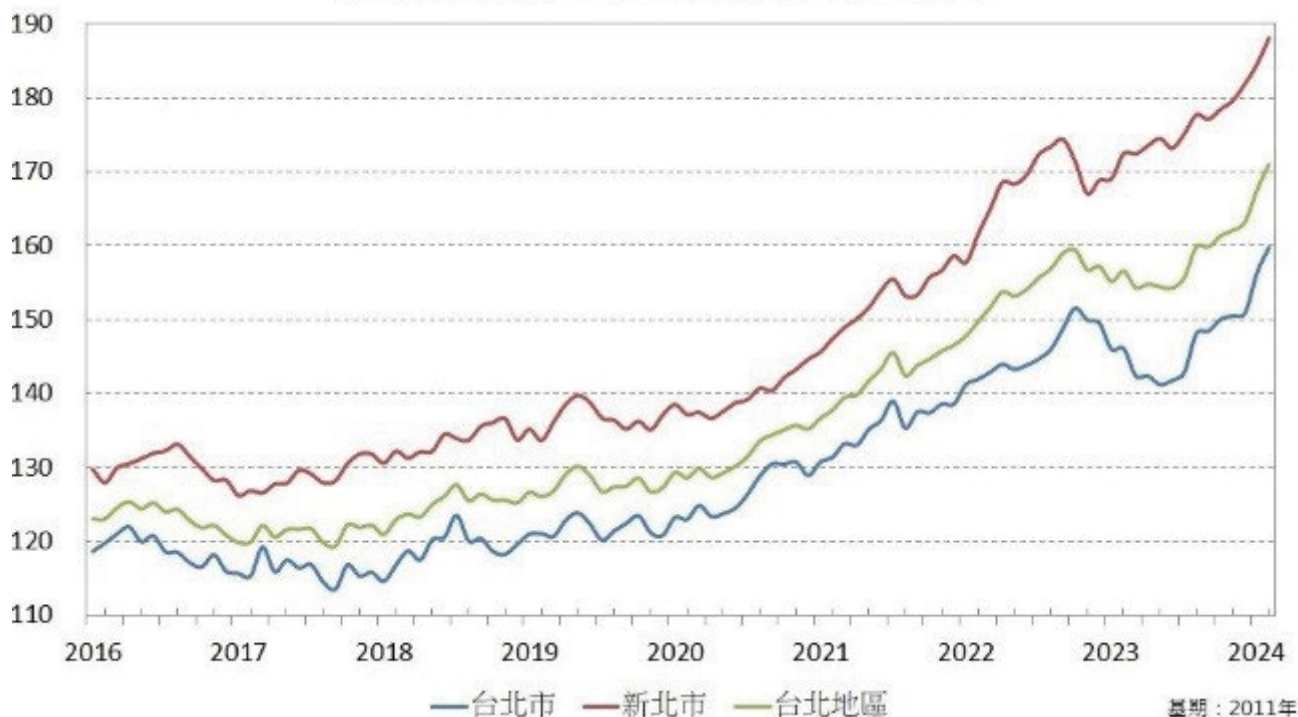
統計時間：2024.03.18

| 地區/月別 | 台北市 | 新北市 | 台北地區 |
|---------|--------|--------|--------|
| 2024/02 | 159.79 | 188.13 | 171.05 |
| 2024/01 | 156.36 | 184.58 | 167.57 |
| 月增減率 | 2.19% | 1.92% | 2.08% |
| 2023/02 | 146.09 | 172.45 | 156.57 |
| 年增減率 | 9.38% | 9.09% | 9.25% |

大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2024.03.18

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 | 37.63 | 192,556 | 21.22% | 315,729 | 34.80% | 145,576 | 16.04% |
| 新北市 | 31.29 | 265,744 | 15.62% | 437,952 | 25.74% | 125,991 | 7.41% |
| 全台灣 | 32 | 1,515,465 | 16.49% | 2,202,712 | 23.97% | 1,115,204 | 12.13% |

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4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 | 542 | 15% | 534 | 15% | 739.82 |
| 全台灣 | 3,615 | | 3,473 | | 741.87 |

統計至113/1/31(政府資訊尚未更新) 資料來源：內政部營建署

危老重建個案

受新建案與危老都更影響 全台平均屋齡連2季「回春」

【2024/03/11 公視新聞】

全國住宅平均屋齡逆轉回春，根據內政部統計，2023年第4季全國住宅平均屋齡32年，30年以上老屋已連續2季遞減，合計減少0.47萬宅。房地產業者表示，近幾年內政部積極推動都更、危老等，各地老屋逐漸拆除重建，加上新屋供給增加等，使全國住宅出現「逆齡」現象。

危老獎勵將減半、面積得加大 趕上車最後大限在這天

【2024/03/11 自由時報】

新北市政府為加速危險老舊建築物更新重建，持續推動多元都市更新，包括協助危險建物及海砂屋的「580專案計畫」、無爭議的都更案可走快速通關的「106重建專案計畫」。

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(政府資訊尚未更新) 資料來源：內政部營建署

都更個案新聞

新北市這處1200坪老市場將都更 同意門檻下調至75%

【2024/03/14 自由時報】

金山第一零售市場辦理公辦都市更新案配合劃定更新地區，新北市政府將同意門檻由80%降低至75%及提高時程獎勵等獎勵誘因，即日起公開展覽30天，以加速公有老舊市場活化及更新重建，維持市場機能。

【台北】忠孝復興都更案齊發 最貴小宅、超級豪宅比拼

【2024/03/16 自由時報】

受矚目的百億大案「Diamond Towers 台北之星」，前身是「正義國宅」，歷經26年才整合完成，基地面積1525坪。該案規劃A、B、C三棟建物，地上30、31層、地下7層，1~4樓是新光三越百貨，5樓為整層公設，有交誼廳、健身房、宴會廳等，6樓以上為住家，A、B棟規劃150、300坪，單層兩戶銷售，單戶坪數150坪，可合併到300坪，是目前台北市少有的大尺度豪宅規格，每戶總價4億元起，開價230~290萬元。

【張總專欄】時程容積獎勵將砍半 危老重建找專業避走冤枉路

定期收到新訊？加入安信line@

今年是《都市危險及老舊建築物加速重建條例》實施的第七年，依照該條例規定，自2024年5月12日後，時程容積獎勵將由2%砍半至1%，預計2025年歸零。由於容積獎勵將縮水的緣故，有些地主基於重建急迫性而送件申請並自主重建，卻因缺乏經驗而「踩雷」、遇到營造蟑螂；有的地主未事先進行完善的財務評估，導致重建費用失控。因近年全台營造成本高漲、缺工嚴峻，使得坊間部份包商、營造業者素質參差不齊，自主重建若所託非人，重建工程易淪為燙手山芋；若地主有意自行重建，對於營造廠篩選與花費要掌握「一評估、二信譽、三控制」的原則。

地主自主重建的動機大多源自於「一想、一不想」，一想是「想省錢」，一不想是「不想讓建商分」，期盼自己能獨享容積獎勵與坪數及利潤。然而，重建這檔事涉及事項可謂千絲萬縷，缺乏經驗的地主若遇到不良包商，很有可能得不償失。

總而言之，筆者衷心建議，危老重建還是要「交給專業的來」，屋主可藉由有品牌的建經「全案管理」服務，打造客製化的專案，透過專業團隊的一條龍服務，從重建初期評估到完工後的銷售與售後服務一手包辦，為地主控制風險、爭取最大利益，順利推動重建工程，另外僅收取部份比例的顧問費，不會瓜分走地主的產權或利潤。因此地主若有危老重建需求，建議儘快把握於今年5月12日前，趁時程容積獎勵尚有優惠之前遞件申請，才能把握政策利多及補助，讓重建後的資產價值最大化！

想要了解更多？歡迎聯絡安信

The screenshot shows the website 'Urban Renewal Info' with a search bar and navigation menu. The article title is '張峰榮 | 時程容積獎勵將砍半 危老重建找專業避走冤枉路'. Below the title is a profile for 張峰榮 (Zhang Fengrong), identified as the General Manager of Anxin Building Management. The article is dated 2024/02/26. At the bottom of the screenshot is a photograph of a row of old, multi-story buildings in an urban setting.

【報導連結】

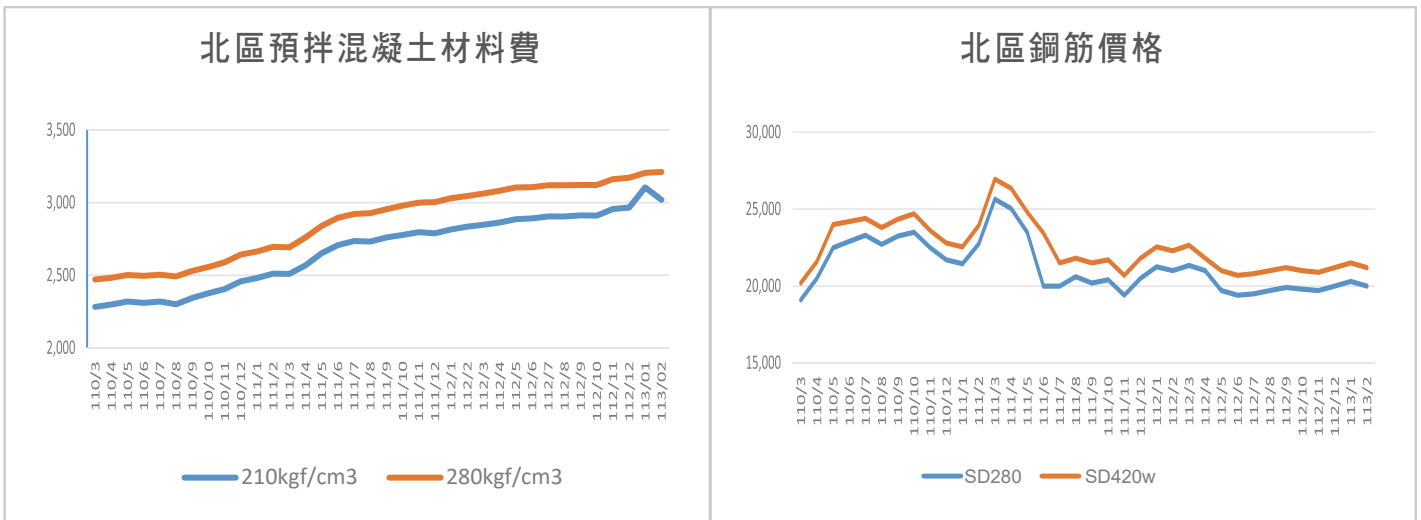
張峰榮 | 時程容積獎勵將砍半 危老重建找專業避走冤枉路

2024.02.26 都更全都通

北區大宗資材價格

| 產品 | | 113.02價格 | 113.01價格 | 價格漲跌 | 單位 |
|-------------|---|----------|----------|------|------------------|
| 預拌混凝土材料費 | 210kgf/cm ³ | 3,020 | 3,015 | +5 | 元/M ³ |
| 第1型水泥(工地交貨) | 280kgf/cm ³ | 3,211 | 3,206 | +5 | |
| 粗級配瀝青混凝土 | (粗粒料粒徑25mm) | 3,185 | 3,204 | -19 | 元/T |
| 密級配瀝青混凝土 | (粗粒料粒徑19mm) | 3,194 | 3,206 | -12 | |
| 鋼筋(工地交貨) | SD280，熱軋，D10mm | 20,000 | 20,300 | -300 | |
| | SD420w，熱軋，D36mm | 21,200 | 21,500 | -300 | |
| 結構用鋼材 | 熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm) | 29,129 | 28,914 | +215 | |
| | 一般結構用軋鋼料， A36，25mm < T ≤ 38mm | 28,233 | 28,233 | +0 | |

統計至2024/02/29 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

