

VOL.2024 APR

 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

住宅升溫 土地交易額Q1翻倍

【2024/03/27 工商時報】

今年第一季國內大型商用不動產成交240億元、年增46%；土地市場也受惠於住宅市場轉熱，建商購地動能回溫，第一季大型土地交易金額達371億元、年增135%。第一太平戴維斯董事長黃瑞楠表示，經濟穩健發展，未來一至二季的商用不動產市場樂觀看待。



等了68年！永和最複雜都更案違章建築通通拆 獎勵容積達2倍超香

【2024/04/08 自由時報】

永和大陳地區最後一塊拼圖更新單元1、4近日正式公告招商徵求出資人，兩案皆為雙北市近期少見的大規模公辦都市更新案，除了緊鄰萬坪仁愛公園、坐擁水岸景觀外，更因位屬策略性更新地區可申請2倍容積獎勵，深具開發潛力。

建商購地換種方式買 首季土地交易破600億、創近4年新高

【2024/04/01 經濟日報】

戴德梁行1日發布2024年第1季土地市場報告，土地市場交易量637億元，年增290.7%，為2020年以來單季突破600億元大關，為近4年新高，顯見建商買地轉趨積極，土地市場持續回穩。戴德梁行表示，土地交易量走過2019~2021的三年輝煌歲月，自2022年度起則連兩年呈懸崖式下跌，2023年度單季平均交易量甚至跌破300億元。

北市額滿國小出爐 明星學區房價一次看、這裡最輕鬆

【2024/04/15 經濟日報】

台北市113學年度共計36所額滿公立國小，住商機構彙整實價資料，觀察明星國小周邊房價表現，其中以大安區金華國小的學區宅最高價，成交平均單價達122.6萬元。北投區也有3家國小進榜，且最低約5字頭即可入住。

台北市113學年度額滿公立國小周邊房價				
行政區	需審查學校	均價(萬元/坪)	不需審查學校	均價(萬元/坪)
松山	敦化國小	99.0	民生國小	90.4
信義	博愛國小	94.3	雙永國小	86.3
大安	幸安國小	114.1	國北教大實小	115.7
	金華國小	122.6	仁愛國小	103.4
	新生國小	119.7	古亭國小	105.8
	和平實小	108.0		
中山	長安國小	81.8	吉林國小	76.3
中正	市大附小	107.3	國語實小	84.6
			東門國小	114.9
大同	蓬萊國小	77.5	日新國小	76.2
	延平國小	75.6		
文山	博嘉實小	66.7	興德國小	63.7
			志清國小	68.5
南港	胡適國小	61.3	南港國小	88.7
	東新國小	84.8		
內湖	潭美國小	72.8	內湖國小	76.1
			明湖國小	75.0
士林	溪山實小	無資料	士東國小	77.9
	文昌國小	82.4	雨農國小	79.2
			天母國小	71.6
北投	石牌國小	72.7	關渡國小	54.2
	清江國小	66.2		
資料來源:台北地政雲、住商機構整理。				
備註:篩選除特殊交易外,國小周邊1公里之華廈、大樓交易。				

說好的打房咧？前兩月預售揭露年增2千億

【2024/04/17 MyGoNews】

預售市場從2023年平均地權條例上路後，第四季明顯轉熱，2024年前兩月預售揭露共計約1.9萬戶，較2023年同期增加約1萬戶，且揭露的銷售金額高達3202億元，揭露金額年增近2千億元，年增幅度高達150%，雖然預售房價呈現上揚，但整體市場買氣在換約買盤退場下，仍顯得強勁。

大台北房價指數

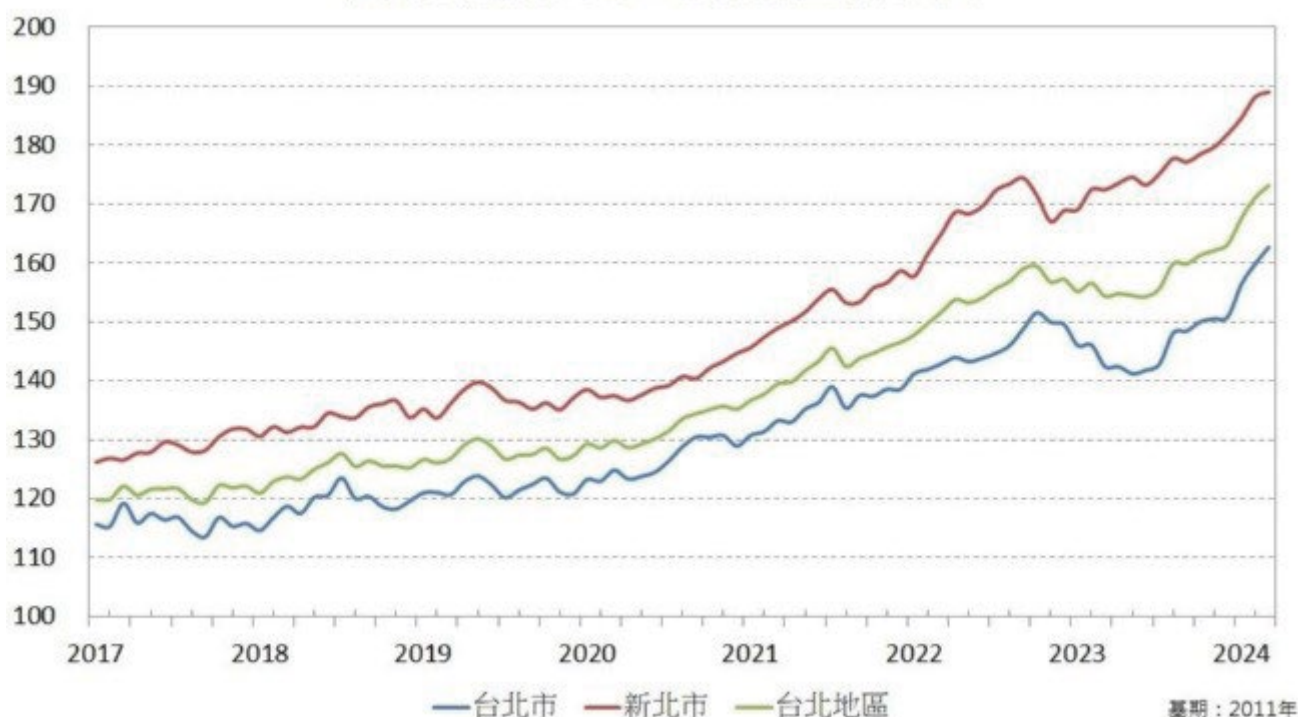
統計時間：2024.04.16

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2024/03	162.66	188.99	173.13
2024/02	159.79	188.13	171.05
月增減率	1.8%	0.46%	1.22%
2023/03	142.40	172.43	154.34
年增減率	14.23%	9.6%	12.17%

大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2024.04.16

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	37.63	192,556	21.22%	315,729	34.80%	145,576	16.04%
新北市	31.19	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 政府資訊尚未更新

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	1023	27%	917	26%	618.76
新北市	547	15%	537	15%	739.30
全台灣	3,731		3,509		741.63

統計至113/2/29 資料來源：內政部營建署

危老重建個案

危老重建 集中雙北、台中

【2024/04/09 經濟日報】

近年危老、都更推動速度加快，截至今年2月底，全台已核定超過4,000件危老及都更案件。排除已撤案、駁回案件後，全國受理危老重建計畫共3,731案，核准件數3,509案，核准案件平均面積約224坪。其中台北市申請狀況最熱絡，已受理1,023案、核准917案；其次為台中市受理748案、核准689案；第三名新北市受理547案、核准537案。

危老重建將新增容積獎勵 採用「預鑄工法」可取得3%至5%優惠

【2024/04/18 經濟日報】

危老時程獎勵將於明年5月歸零。據悉，內政部正規劃新增危老容積獎勵項目，採用「預鑄工法」將可取得3%至5%獎勵，且預鑄率門檻較先前釋出版本更寬鬆，力拚上半年上路。

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	253	28	318	162	158	928	12	39
新北市	2	193	5	75	51	91	417	6	28
全台灣	12	532	37	587	263	299	1731	23	83

統計至2024/03/31 資料來源：內政部營建署

都更個案新聞

都更計畫不能等！全台50年屋齡多達百萬戶

【2024/04/09 Yahoo】

花蓮大地震從4月3日至今餘震不斷，目前已有42間房屋被判定為紅單危樓，8日國民黨團召開記者會，呼籲中央應盡速針對全台老屋進行全面性的檢查，國民黨書記長洪孟楷指出，全台屋齡超過三十年以上的房子，超過總房數的五成，相當驚人。全台老屋佔比如此之高，讓都更議題再被熱議。



士林海光公辦都更 永和建商 15億得標

【2024/04/18經濟日報】

台北市「士林海光公辦都更案」17日舉行簽約典禮，由新北市永和在地建商漢皇集團擔任出資者興建，這是該集團首次插旗北市公辦都更案，預計投資15億元，興建地上15層、地下三層建築，未來每坪開價估8字頭，總銷約30億元，預計2029年完工。

【張總專欄】工安事故頻傳 重建尋全案管理增多

定期收到新訊？加入安信line@

今年2月底，新北市三重區福隆路一處新建大樓施做地下室工程，疑似連續壁出現破洞，導致地下水滲流與鄰棟大樓傾斜。類似狀況並非偶發，近年營造工地開挖地下室、或者連續壁工程出現紕漏的事件層出不窮，雙北市發生的此類意外尤為常見，為此，地主越來越期盼自己能夠掌握、或主導重建，而且對建築品質日益重視，尋求「全案管理」委託重建的案例與日俱增，成為老屋重建的重要途徑之一。

近年營造工程的工安意外頻傳，最為轟動者為「大直天坑」事件，其他如台北市信義區、大同區，以及新北市板橋、三重等區，皆曾經發生重大施工瑕疵，其中最常見的因素是連續壁施做不慎，造成地面塌陷或樓房傾倒。

筆者認為，近年工程重大意外次數偏高的原因有下幾點：

一、建案動工數量居高不下。

因房市景氣好，建商推案意願大增，以及危老重建數量飆升，民間動工中的建案工地數量頗多；由於基數高的緣故，即使事故機率持平，發生施工意外的建案數仍覺偏多。

二、環境問題。

雙北市地質鬆軟之處多，先天原就不良。更有甚者，雙北精華區之老舊住宅多且棟距小，許多重建案是緊挨著鄰房，而部分建案位處狹小巷道之內，施工難度高和造成鄰房損壞的機率也就較高了。

三、缺工仍需重視。

雖然政府增加引進外籍勞力，並放寬可聘僱移工的綜合營造業及專業營造業，暫時紓緩工地基層勞動力不足的問題。然而，缺工並不只存在於基層勞力，專業人員亦需求若渴。舉例來說，若監工欠缺實務經驗就獨自上陣、專業能力不足，或者一個監工必須顧及數個工地，分身乏術之下難以兼顧各個案場，在工地管理不嚴謹下，往往因此埋下可能造成工安意外的禍因。

四、外行領導內行。

近年房地產市場不僅有缺工問題，營造廠更是炙手可熱，部分營造廠業主趁機賣掉公司，而接手的新業主不見得熟悉營造產業，或者願意用心顧及品質，因此易鑄下錯誤。另外，也不排除有的業者心術不正，以投機心態經營，無意做好工地管理，也是發生意外的原因之一。

或許是受到相關新聞影響，近期向安信建經洽詢「全案管理」的雙北市地主明顯增加，且地主前來諮詢時普遍側重於建築品質等相關問題，不再只是關心「我能分回多少」。

延伸閱讀：【YOUTUBE 動口不動產11】如何執行全案管理 個案分享報你知！

越來越多地主希冀委託「全案管理」重建，歸納其原因，由於市場缺工缺料、興建成本高昂的現況，愈多建設公司不願承做利潤太低之個案，因此增加地主自建的契機，亦使協助自地自建的「全案管理」模式興起，主要採取一條龍服務，團隊顧問更可針對地主需求，提出客製化的專案。例如，為了維護工地安全與品質保障，提供地主透過遴選機制，選出符合自身需求的廠商，從中也會剔除風險可能較高之業者。

另外，全案管理的範疇，涵蓋到興建過程中的各個階段，包含：協助地主整合所有專業技師及廠包商，包括建築師、營造廠、結構技師、土木技師、燈光設計師、公設景觀設計師及機電設備等專業人員，透過專業的評估建議，且搭配專案營運團隊，及科學化的監測儀器，來監測營造工程，工地安全與品質相對有保障，同時也讓老屋重建的地主不再惶惶不安。

想要了解更多？歡迎聯絡安信



專家觀點

工安事故頻傳 重建尋全案管理增多

今年2月底，新北市三重區蔴路一處新建大樓施做地下室工程，疑似連續壁出現破洞，導致地下水滲流與鄰棟大樓傾斜。類似狀況並非偶發，近年營造工地開挖地下室、或者連續壁工程出現氾濫的事件層出不窮，雙北市發生的此類意外尤為常見，為此，地主起見趨期盼自己能夠掌握、或主導重建，而且對建築品質日益重視，尋求「全案管理」委託重建的案例與日俱增，成為老屋重建的重要途徑之一。

近年營造工程的工安意外頻傳，最為轟動者為「大直天坑」事件，其他如台北市信義區、大馬路，以及新北市板橋、三重等區，皆曾經發生重大施工瑕疵，其中最常見的因素是連續壁施做不慎，造成地庫坍塌或樓房傾倒。

筆者認為，近年工程重大意外次數頻高的原因有幾點：

- 一、建築動工數量居高不下。因房市景氣好，建商進軍意願大增，以及危老重建數量飆升，民間動工中的建築工地數量頗多；由於基數高的緣故，即使事故率持平，發生施工意外的建築數仍覺偏多。
- 二、環境問題。雙北市地質鬆軟之處多，先天稟賦不良。更有甚者，雙北精華區之老舊住宅多且樓距小，許多重建案是緊挨著鄰房，而部分建築位處狹小巷道之內，施工難度高和造成鄰房損壞的機率也就較高了。
- 三、缺工仍需重視。雖然政府增加引進外籍勞力，並放寬可聘僱移工的綜合營造業及專業營造業，暫時紓緩工地基層勞動力不足的難題，然而，缺工並不只存在於基層勞力，專業人員亦需求若渴。舉例來說，若監工欠缺實務經驗就獨自上陣，專業能力不足，或者一個監工必須顧及數個工地，分身乏術之下難以兼顧各個案場，在工地管理不嚴謹下，往往因此埋下可能造成工安意外的禍因。
- 四、外行領導內行。近年房地產市場不僅有缺工問題，營造廠更是炙手可熱，部分營造廠業主趁機賣掉公司，而接手的新業主不見得熟悉營造產業，或者願意用心顧及品質，因此易錯下錯誤。另外，也不排除有的業者心術不正，以投機心態經營，無意做好工地管理，也是發生意外的原因之一。

或許是受到相關新聞影響，近期向安信建經洽詢「全案管理」的雙北市地主明顯增加，且地主前來諮詢時普遍側重於建築品質等相關問題，不再只是關心「我能分回多少」。

越來越多地主希冀委託「全案管理」重建，歸納其原因，由於市場缺工缺料、興建成本高昂的現況，愈多建設公司不願承做利潤太低之個案，因此增加地主自建的契機，亦使協助自地自建的「全案管理」模式興起，主要採取一條龍服務，團隊顧問更可針對地主需求，提出客製化的專案。例如，為了維護工地安全與品質保障，提供地主透過遴選機制，選出符合自身需求的廠商，從中也會剔除風險可能較高之業者。

另外，全案管理的範疇，涵蓋到興建過程中的各個階段，包含：協助地主整合所有專業技師及廠包商，包括建築師、營造廠、結構技師、土木技師、燈光設計師、公設景觀設計師及機電設備等專業人員，透過專業的評估建議，且搭配專案營運團隊，及科學化的監測儀器，來監測營造工程，工地安全與品質相對有保障，同時也讓老屋重建的地主不再惶惶不安。

（作者為安信建經總經理張峰榮）

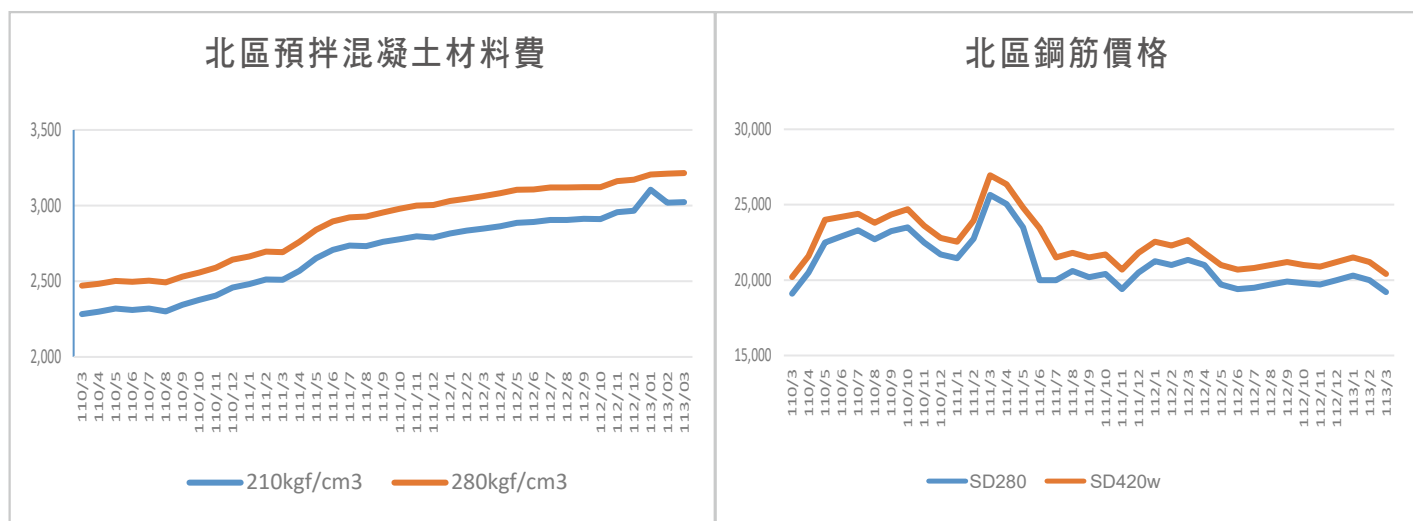
【報導連結】

2024.04.06 中國時報 - 財經焦點 - 工安事故頻傳 重建尋全案管理增多

北區大宗資材價格

產 品		113.03價格	113.02價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm3	3,023	3,020	+3	元/M3
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm3	3,215	3,211	+4	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,160	3,185	-25	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,165	3,194	-29	
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	19,200	20,000	-800	
	SD420w，熱軋，D36mm	20,400	21,200	-800	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	28,914	29,129	-215	
	一般結構用軋鋼料， A36，25mm < T ≤ 38mm	28,233	28,233	0	

統計至2024/03/31 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

