

VOL.2024 OCT

 **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

## 公股銀放緩土建融 改辦危老都更

【2024/09/25 工商時報】

央行加大打炒房力度，房貸業務主力公股銀行表示，土建融業務將配合政策放緩辦理，預計今年餘額增幅趨緩，增加部分以配合政策推動的危老都更融資為主，藉此降低不動產授信集中度。

## 新青安利息補貼 明年編列45億

【2024/10/21 工商時報】

財政部新青安貸款至今年9月已核貸逾6,400億元，由於住宅基金補貼利率0.375個百分點，換算相關補貼金額達24億元。新青安利息補貼至2026年7月底，依財金部會最新預算編列情況，明年針對新青安貸款，將再補貼利息45.96億元。

## 打炒房一波波 蛋殼區域出現降價求售

【2024/10/21 經濟日報】

打炒房一波波，市場向買方傾斜。房市專家指出，現在部分中古屋屋主心態已有轉變，對價格的「高」姿態不再，甚至部分蛋白、蛋殼區域開始出現「降價求售」的情形，買方似乎擁有更多的發言權，也為剛需市場創造新利基。

## 中古屋待售量逆勢增 房市投資客出走潮又一波

【2024/10/21 經濟日報】

央行打炒房發酵，中古屋待售量逆勢增。今年第3季中古屋市場待售存量突破10萬戶，為歷史同期次高紀錄，專家指出，上季中古屋待售量衝上同期次高，預期本季可望繼續量增，年底前可望看到新一波房市投資客出走潮。

業內指出，今年一直到央行出手選擇性信用管制前，房市都處於極熱的狀態，中古屋市場氛圍原本趨向惜售，待售量減的方向挺進。但自從央行祭出新的打房政策後，市場已經漸漸轉變，甚至第3季尾就開始發現待售量有增多的現象，顯示投資客出走的訊號亮了。



## 房市景氣轉折，近三月交易量縮 大台北9月房價指數 漲不動

【2024/10/21 工商時報】

房貸緊縮加上央行啟動選擇性信用管制，引發房市景氣轉折、房價將下修疑慮。根據信義大台北房價指數，大台北地區9月房價指數180.08，月增0.08%、年增12.66%，續創新高，但已「漲不動」。近三個月整體市場已出現交易量縮，房價若要有感修正，可能仍需半年左右觀察期。

## 信用管制 + 限貸令雙打擊 9月房市風向球下探今年新低

【2024/10/20 TVBS 新聞網】

代表北台灣新建案市場概況的「住展風向球」，9月分數跌落至49.5分，為3月以來首次未站上50分門檻，也是今年新低點。住展雜誌發言人陳炳辰指出，需求面向從7月開始連續三個月衰退，等同整個第三季都處於買氣不振，明顯的在於銀行房貸限額影響，而9月下旬則有央行打房政策干擾，雙雙打擊買盤信心。

2024年9月【住展風向球】六大指標分數與燈號對照表

時間	預售 推案量	新成 屋戶數	待售 建案個數	議價率	來客 組數	成交 組數	總分	燈號
2023年9月	8.35	5.46	9.48	8.55	7.11	7.51	46.5	●
2023年10月	7.99	4.84	9.48	8.55	7.11	7.51	45.5	●
2023年11月	8.35	3.60	9.48	8.89	6.74	8.45	45.5	●
2023年12月	6.53	4.84	9.48	8.89	6	7.98	43.7	●
2024年1月	6.17	3.91	10.38	8.89	6.74	8.45	44.5	●
2024年2月	6.53	4.22	10.83	8.55	7.48	7.51	45.1	●
2024年3月	10.54	3.91	10.38	9.92	7.48	10.34	52.6	●
2024年4月	8.72	3.91	10.38	9.92	7.85	9.4	50.2	●
2024年5月	10.9	4.53	10.83	9.92	7.85	9.4	53.4	●
2024年6月	8.72	3.91	11.28	9.92	8.59	9.4	51.8	●
2024年7月	10.54	3.91	11.73	9.92	7.85	8.93	52.9	●
2024年8月	10.9	3.6	11.73	9.92	7.11	8.45	51.7	●
2024年9月	10.18	4.22	11.73	9.92	6.37	7.04	49.5	●

註：藍燈（谷底衰退）：32分以下。黃藍燈（衰退注意）：32.1~42分。

綠燈（復甦安全）：42.1~52分。黃紅燈（熱絡注意）：52.1~61分。紅燈（過熱煞車）：61.1分以上。

## 大台北房價指數

統計時間：2024.10.16

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2024/09	164.92	203.06	180.08
2024/08	163.90	204.24	179.93
月增減率	0.62%	-0.58%	0.08%
2023/09	148.45	177.13	159.85
年增減率	11.09%	14.64%	12.66%

## 大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2024.10.16



## 大台北地區住宅平均屋齡及30年以上老屋統計表

	住宅平均屋齡	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	38.47	169,193	18.62%	327,174	36.00%	165,112	18.17%
新北市	32	282,811	16.53%	440,670	25.75%	150,154	8.78%
全台灣	33	1,687,380	18.23%	2,231,594	24.11%	1,236,208	13.36%

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：113年第2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	1082	26%	956	25%	618.83
新北市	586	14%	577	15%	731.91
全台灣	4,119		3,837		749.55

統計至113/8/31 資料來源：內政部營建署

## 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	6	323	30	333	156	163	1011	28	39
新北市	2	214	11	75	51	99	452	16	28
全台灣	10	637	45	603	262	314	1871	57	83

統計至2024/09/30資料來源：內政部營建署

## 都更個案新聞

### 新店大豐段海砂屋自主都更 今舉辦公聽會

【2024/10/15 自由時報】

新北市新店區大豐段239地號為4棟5層樓的海砂屋社區，住戶發起自主更新，將重建為1棟地上17層的住宅大樓，都更案今年10月4日辦理公開展覽，今天舉辦公辦公聽會，市府將加速審議，協助市民遠離危險家園。



### 新北促海砂屋弱勢戶加速都更 規劃中繼宅助安置

【2024/10/09 中央社】

新北市城鄉局今天表示，透過都市更新與改變城鄉風貌，重新打造韌性都市。為加速提升居民都更意願，協助海砂屋弱勢戶，將規劃都更中繼宅，供長者、下肢障者與雙老家庭申請。

### 割地給北科大 建國啤酒廠都計案通過

【2024/10/23 工商時報】

建國啤酒廠擬割地約1.7公頃給國立台北科技大學，內政部都市計畫委員會22日決議有條件通過，在「無減損、無增建」前提下，後續由北科大分年向內政部、教育部及北市府提報文資修復利用情形，由各主管機關協調督管，並分期、分區、分年編列預算執行；若未能落實，則將在下次北市府通盤檢討中再調整變更。



## 張總專欄 | 雙北老屋10年大增逾42萬宅 地主重建意願卻不高？ 「這」獎勵很重要

定期收到新訊？加入安信line@

自政府實施《危老重建條例》以來，至今成績斐然、有目共睹。截至今年七月底止，全國危老重建核准件數已達3,784件，其中雙北市就有1,514件，占全國危老重建比例約四成。受惠於危老重建政策，雙北重建效率雖有加快，但老屋增加的速度仍比拆除重建的速度更快，以致於近十年以來，雙北屋齡30年以上的老屋宅數仍大增約42.77萬宅；倘若沒有《危老重建條例》加快重建的步伐，雙北老屋數量恐怕會增加的更多。然而，因開發時程容積獎勵將於2025年5月歸零，可能會影響小基地重建意願，呼籲官方思考替代方案，以免老屋重建效果不進反退。

個案諮詢？接洽安信

據內政部資料指出，2024年第一季，台北市屋齡30年以上的老屋宅數為653,467宅，新北市則有829,705宅，雙北市老屋共計1,483,172宅。但到了2024年第二季，北市老屋宅數增加至661,479宅，新北市亦走揚到873,635宅，雙北市老屋數量突破150萬大關，來到1,535,114宅。如果跟十年前、2014年第二季的1,107,378相比，雙北市老屋數量暴增427,736宅，老屋增加的數量的確很驚人。

想要了解更多？歡迎聯絡安信

截至今年第二季為止，台北市屋齡30年以上的老屋數量占總體住宅比例約72.8%，新北市老屋占比約51.1%。

老屋數量持續創下新高，難道是重建政策無效嗎？並非如此。雙北市每年核發的拆除執照大多在2,500件上下，當中大部份是危老重建案；換言之，倘若沒有《危老重建條例》，老屋數量會成長得更快。

延伸閱讀：【危老知識懶人包23】一次看懂「危老重建獎勵」容積獎勵內容、申請資格、期限、注意事項懶人包！

近一年以來，危老重建因受到開發時程獎勵縮水的影響，地主重建意願似乎有些停滯，尤其是小基地的地主更是如此。主要原因開發時程與基地規模容積獎勵加總上限為10%，而大基地即使不取得時程容獎，憑藉規模容獎仍可取得10%。反觀小基地重建案就很需要時程容獎，否則重建的誘因就不足夠。

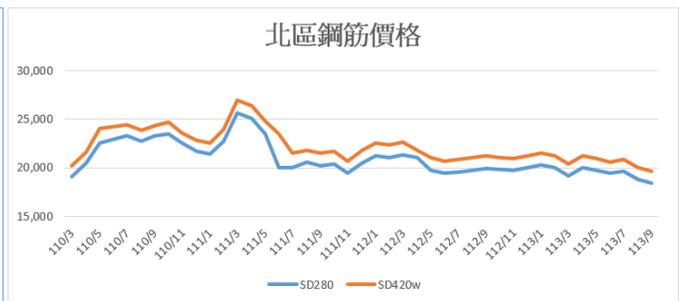
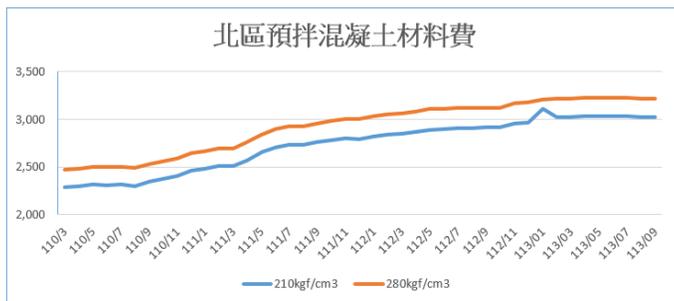
因此，筆者建議可關注時程容積獎勵縮水後帶來的衝擊，以免讓危老重建的腳步陷入停頓，進而影響到大眾居住安全的權益。

了解更多？接洽安信

## 北區大宗資材價格

產 品		113.09價格	113.08價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm <sup>3</sup>	3,020	3,020	-	元/M <sup>3</sup>
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm <sup>3</sup>	3,215	3,215	-	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,216	3,218	-2	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,224	3,220	+4	
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	18,400	18,800	-400	
	SD420w，熱軋，D36mm	19,600	20,000	-400	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	27,733	27,800	-67	
	一般結構用軋鋼料， A36，25mm < T ≤ 38mm	28,533	28,533	-	

統計至2024/09/30 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

