

安信月報

VOL.
2025 JAN.

3rd anniversary



焦點新聞



房價指數



危老專區



造價行情



安信時刻

全案管理

信託管理

代辦建築融資

履約保證價金信託



www.an-sin.com.tw

最關心您的不動產專業顧問團隊

公股銀新房貸 新青安占近半

【2025/01/20 工商時報】

去年在新青安帶動下，公股銀行新承作房貸金額大增，兆豐銀行成長幅度超過7成，合庫銀行成長近6成，臺灣銀行年增幅逾4成，土地銀行也有顯著成長，且各銀行新青安占比約4成～5成，隨中央銀行要求進行不動產總量管制，公股銀評估，今年房貸可能僅微幅成長、甚至衰退，預估房市將以剛性需求為主，呈現價穩量縮或價跌量縮。

銀行	年增幅	新青安占比	餘額年增幅	新青安占比
臺銀	47	42	15	25
土銀	顯著成長	50	顯著成長	-
合庫銀	58	-	19	17
兆豐銀	73	51	12	16

單位：% 資料來源：各銀行 製表：呂欣正

十大建商稱霸房市 全台推案每3戶就占1戶

【2025/01/19 工商時報】

近期市調機構公布2024十大建商排名，其推案量合計約7541億、個案數及戶數分別為154件、3.47萬戶再創歷史新高，實際上，若是進一步將其與全台推案總量來比較，十大建商推案戶數占全台整體新推案戶數比重達3成，換句話說，全台每3戶就有1戶是十大建商所賣的個案，建商推案有呈現大者恆大的趨勢。

新屋衝買氣強打「低首付」低購屋門檻為房市破冰

【2025/01/20 經濟日報】

新屋「低首付」建案重返市場，以上市櫃營建公司最積極，包括興富發(2542)、甲山林、海悅(2348)、豐邑、富宇(4907)等均祭出「低首付」優惠，顯示新案市場在政府打炒房下，指標業者已開始動作，希望透過低購屋門檻為市場破冰。馨傳不動產智庫執行長何世昌分析，去年8、9月央行祭出多項打炒房措施，不僅緊盯銀行不動產放款水位，更釋出第七波選擇性信用管制，使得去年第4季以來，房市買氣全面回歸冷靜期。

2025房市景氣 開高走低

【2025/01/17工商時報】

台灣房屋集團與中央大學台灣經濟研究發展中心合作的「台灣房屋市場景氣燈號」暨房市景氣預測，發布最新資訊，2025年第一季景氣指標分數為50.05分，第二季稍回彈至51.86分，但隨著換屋族爭取合理貸款成數切結售屋大限陸續發酵，第三季預估將下修為45.10分，整體景氣發展趨勢預估將開高走低。

Date	數值	燈號	Date	數值	燈號
2022.Q1	51.15	景氣熱絡	2024.Q1	53.18	景氣過熱
2022.Q2	43.60	景氣穩定	2024.Q2	59.38	景氣過熱
2022.Q3	41.80	景氣穩定	2024.Q3	55.36	景氣過熱
2022.Q4	25.65	景氣低迷	2024.Q4	51.93	景氣熱絡
2023.Q1	20.64	景氣低迷	2025.Q1	50.05	景氣熱絡
2023.Q2	24.70	景氣低迷	2025.Q2	51.86	景氣熱絡
2023.Q3	34.20	景氣低迷	2025.Q3	45.10	景氣穩定
2023.Q4	40.75	景氣遲緩			

資料來源：台灣房屋集團、台灣經濟發展研究中心
製表：鄧及天

木柵房市能見度升 在地：中古大樓CP值高「新案半價就入手」

【2025/01/19 ETtoday房產雲】

2024年北市文山區有不少指標新案推出，帶動區域房市能見度。在地房仲表示，不少外來客被建商代銷廣告吸引，來到文山看房，價格比一比之後，反而選擇購入中古大樓，每坪55~65萬元就有機會入主木柵市區，對比新案最高單價120萬元以上，等於半價就入手，CP值高。

危老都更正夯！北市民生東路華麗鍍金升級

【2025/01/20 東森新聞】

扎根大台北多年的佳元建設獨具慧眼，落款正民生東路二段門牌、距離行天宮站450米之區位，遴選三面臨路角地，推出亮點新案「佳元當代美術館」，全案由建築師陳克聚、翊豐營造雙強聯手，將藝術融入生活場域，以低地主戶、均質社區規劃軟硬實力兼具之美學地標，主推正三房34~53坪，無論「地段價值」、「建築魅力」以及「均質社區」，無可取代的稀缺價值將在未來數十年大放異彩。

信義房價指數

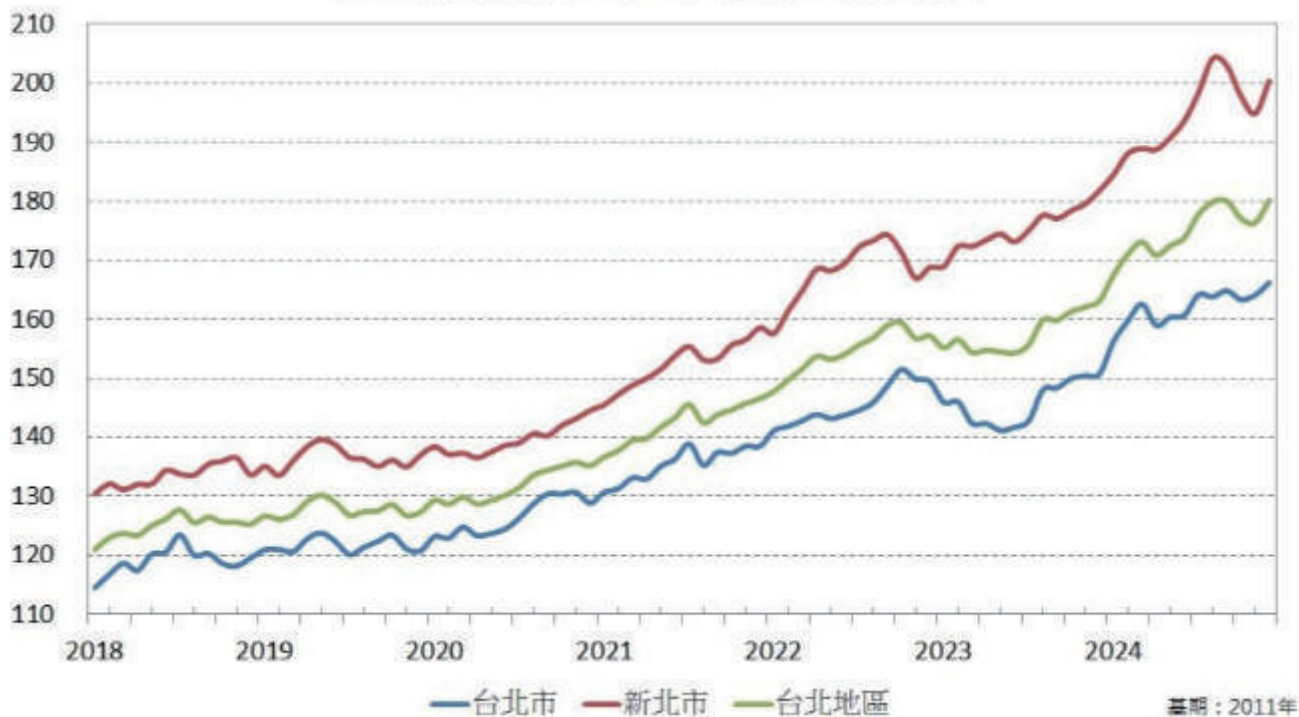
大台北房價指數

統計時間:2025.01.17

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2024/12	166.28	200.43	180.21
2024/11	164.18	194.94	176.41
月增減率	1.28%	2.82%	2.15%
2023/12	150.85	181.90	163.19
年增減率	10.23%	10.19%	10.43%

大台北月指數歷年變化曲線圖

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

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Q3

	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	38.39	169,073	18.59%	327,214	35.97%	164,523	18.09%
新北市	31.9	282,766	16.48%	440,534	25.67%	149,984	8.74%
全台灣	33	1,687,261	18.15%	2,232,306	24.01%	1,236,014	13.29%

大台北地區危老重建計畫受理及核准案件數統計表

資料來源：內政部營建署/統計至：113/11/30

	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	1,090	25%	976	24%	627.43
新北市	603	14%	592	15%	732.13
全台灣	4,279		3,984		752.27

北市危老案超過上百件失效 安信建經：讓資金到位是關鍵

【2025/01/16 中央社】

安信建經統計台北市建管處資料，顯示截至民國113年為止，共計核准982件危老案件，其中137件卻已備註失其效力，並以中山區、中正區及大同區為大宗。而失效案件中，更有35件為已獲得滿額40%之容積獎勵。安信建經總經理張峰榮表示，在取得政府危老核准後，由起造人於180日內申請建築執照，至多可再申請延展一次，超過期限則予以失效。而**台北市危老案的失效率高達約14%，代表超過上百個建案，已面臨興建停擺的困境。**

張峰榮進一步分析，會讓都更危老重建案窒礙難行，認為「缺乏興建資金」是重要因素之一，以安信建經【全案管理】個案台北市松山區八德路「松玥學案」為例，此案於去年12月27日舉辦開工動土大典，鄰近台北小巨蛋與南京三民捷運站，雖然位處於市區精華地段，但先前卻因面臨市場缺工缺料、造價上揚，且配合之原銀行亦無法再增加貸款，讓地主在未與安信建經「全案管理」合作前，承受資金即將斷鏈，進而可能讓興建工程停擺的壓力。

定期收到新訊？加入安信line@

「松玥學案」為兩位所有權人持有，地主原先僅配合安信建經「信託管理」服務，於民國112年下旬，得知地主遇到興建資金以及營造廠執行問題，除了原銀行無法增貸建築融資，亦無專業顧問團隊給予支援，因此造成建案工程進度幾乎停滯，於是在地主充分信任及委託下，委由安信建經評估後，於該年年底前啟動專案，安信建經引薦華南銀行加入，為地主籌措充足的興建資金，另一方面，安信【全案管理】專業團隊接手後續興建管理部份，為地主遴選營造廠及代銷公司，提供一站式的專業顧問服務，成功解決地主痛點。本案預計在115年完工，計畫打造地上15樓、地下4樓的嶄新大樓，為地主及購屋消費者，提供安全舒適的居住品質。



了解更多？接洽安信

最後，張峰榮強調，安信建經今年屆滿三十年，「全案管理」在雙北市承作的八大個案，總銷突破百億，其中有九成以上，是地主需要先解決籌資課題，方能進行後續，因此認為資金到位是成案的首要關鍵，由於安信與全國超過20間以上銀行合作，不動產管理資產總額超過2,500億，在了解地主及建案之條件狀況，以極力爭取100%建築融資為目標，並且，為個案客製化融資規劃及代辦作業，協助地主綜合比較各銀行所提出最有利條件的優劣分析，最後提供對於地主最適合的資金方案建議，再結合「全案管理」專業興建管理團隊，陪同地主將建案順利完工、銷售，安信用專業達成老屋重建，打造居住安全環境，活化地產價值，除為地主解決自地自建的痛點，也為都市更新、老屋重建盡一份心力。

辦理都市更新案件數統計表

資料來源：內政部營建署/統計至：113/12/31

縣市別	整合中 (概要已核准)	報核中	已審定	已核定公佈實施			總計	今年 (113) 審定	去年 (112) 審定
				已完成	施工中	未動工			
台北市	5	338	28	345	153	160	1029	37	39
新北市	2	215	13	77	49	108	464	25	28
全台灣	9	654	42	626	252	321	1904	80	83

SOGO敦化館傳年底熄燈 皇翔都更改建要蓋豪宅

【2025/01/19 財訊-都更全都通】

有台北市首家貴婦百貨之稱的SOGO敦化館，最近因租約到期，對外宣布即將在2025年12月下旬熄燈結束營業。其實是SOGO敦化館都更腳步近了，最大地主為皇翔董事長廖年吉所持有的仁愛企業，委由皇翔建設擔任實施者原址重建。目前該案正在審議公展期間，據悉將朝向豪宅規畫，這也是皇翔首度插旗蛋黃區中蛋黃區的都更案。

台北郵局公辦都更 將融合古蹟建新地標

【2025/01/14 自由時報】

台北郵局不僅是北市重要的郵政服務據點，也是三級古蹟。中華郵政公司表示，配合都更政策與西區門戶計畫，規劃將台北郵局古蹟融合現代建築，建置地上四十四層、地下四層的大樓，目前已展開準備工作，預計於二〇二七年招標、決標，二〇三二年完成工程。



▲台北郵局公辦都市更新初步規劃方案。圖為完工後模擬圖。(中華郵政公司提供)

張總專欄 | 雙北成為「雙老城市」 加速危老重建才能扭轉老態

【2024/12/20 財訊-都更全都通】

台北市今年第三季住宅平均屋齡為38.39年，新北市為31.9年，雙雙創下歷史次高，僅次於同年第二季。持平而論，政府正積極推動重建，但眼下受到不動產放款集中度、營造勞動力缺工，以及營造成本居高不下的多重影響，拖累了老屋重建效率；倘若政府能夠再推一把，進一步提升老屋重建速度，或許有機會同時紓緩老屋過多和高房價等問題。

定期收到新訊？加入安信line@

台北市、新北市都已經成為「雙老城市」，老屋與銀髮族比例均為全國數一數二高；截至去年底為止，新北市銀髮族數量達71.5萬人，占全國銀髮族比例約16.9%，而台北市銀髮族數量則有54.4萬人，占全國比例約12.8%。無論是銀髮族數量和占比，新北與台北市都高居第一、第二名。

不可否認的，雙北人口高齡化是綜合性因素所造成，唯其中一項因素，外界認為是**高房價所促成**，因為年輕人無力負擔高昂房價，只好離開雙北至異地買房，而留下來的多為普遍有房的銀髮族。

筆者認為，若要緩解「雙老城市」的問題，**「增加住宅供給」是可行的選項之一**，比如美國、韓圍，都試圖增加興建住宅數量來抑制房價，台灣若起而仿效之，未嘗不可。若房價有機會得到平抑，年輕人便有較高的可能留在首都圈。

不過，雙北市都會區開發飽和，建築素地有限，台北市的建地供給量更為短缺，**僅剩的方式就是加速推動老屋重建來增加住宅供給量**。可惜的是，老屋重建近期「卡關」消息頻傳，全國危老重建撤案率更超過一成以上，多數與營造成本飆升、建築工程難以發包、融資不易有關。倘若相關問題無法解套，恐怕無法扭轉雙北市成為「雙老城市」的命運。

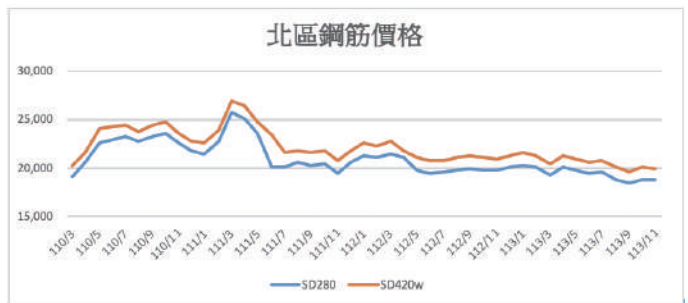
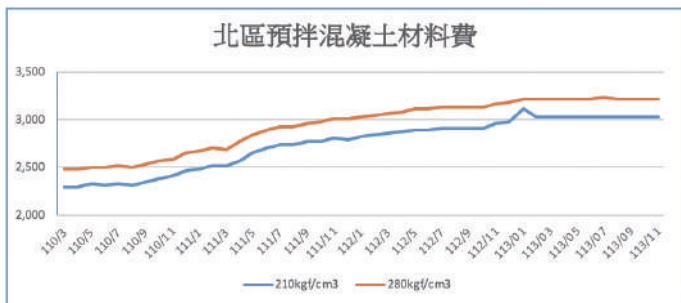
了解更多？接洽安信

造價行情

北區大宗資材價格

產品		113.11價格	113.10價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm ³	3,020	3,020	-	元/M ³
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm ³	3,217	3,217	-	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,303	3,228	+5	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,352	3,235	+117	
鋼筋(工地交貨)	SD280,熱軋,D10mm	18,700	18,800	-100	
	SD420w,熱軋,D36mm	19,900	20,000	-100	
結構用鋼材	熱軋型鋼,H型鋼 (H400×B400,t1=13mm,t2=21mm)	27,871	27,871	-	
	一般結構用軋鋼料, A36,25mm<T≤38mm	27,533	27,533	-	

統計至2024/09/30 資料來源:行政院公共工程委員會。



全案管理

一站到式專業服務



危老自建 首選品牌

最關心您的不動產專業顧問團隊



30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2,400億元

