

安信月報

VOL.
2025 FEB.

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

預售屋推案前二月逆勢增 開價持續向上 全台平均每坪55萬

【2025/02/24 經濟日報】

預售房市在去年第4季的遞延案量挹注下，今年前二月推案量逆勢增。據591新建案統計六都暨新竹縣市1、2月預售推案量明顯回升，七都進場個案數為259件，較去年同期成長16.7%；總銷金額為3,485億元，年增42.4%。此外，今年前二月的預售新案開價也持續向上，全台平均開價每坪為55萬，年增11.4%。只不過，成交價格仍有待市場定調，後續備受矚目。

房市風向球 亮衰退黃藍燈 市場關注329檔期走向

【2025/02/14 經濟日報】

住展雜誌發布北台灣市場最新調查，2025年第一個月，預售屋推案量、新成屋戶數、來客組數均下挫，房市燈號由綠燈轉為衰退黃藍燈，近兩年首見。據調查，1月新屋「房市風向球」分數掉到39.8分、燈號轉為衰退黃藍燈，寫下兩年來首見。住展雜誌發言人陳炳辰指出，1月逢農曆年節，加上整體環境偏空，寒流一波波也吹散人潮，指標建案每周平均來客組數降至14組，再寫近期新低。

房市風向球分數與燈號概況					
時間	預售推案量	新成屋戶數	來客組數	總分	燈號
2024年7月	10.54	3.91	7.85	52.9	黃紅燈
2024年8月	10.9	3.6	7.11	51.7	綠燈
2024年9月	10.18	4.22	6.37	49.5	綠燈
2024年10月	10.54	3.6	5.26	45.3	綠燈
2024年11月	7.63	3.91	5.63	43.6	綠燈
2024年12月	10.18	5.77	5.26	45.7	綠燈
2025年1月	6.17	3.6	4.52	39.8	黃藍燈

註：藍燈(谷底衰退)：32分以下。黃藍燈(衰退注意)：32-42分。綠燈(復甦安全)：42-52分。黃紅燈(熱絡注意)：52-61分。紅燈(過熱煎車)：61分以上。
資料來源：住展雜誌 陳美玲 / 製表

房市不用太悲觀？調查：買房意願指數回升至去年8月水準

【2025/02/24 Yahoo新聞】

根據統計，今年1月台灣六都買賣移轉棟數，月減幅達3成多，年減幅更高達4成多。央行指出，觀察近期國內房市價和量都有降溫趨勢，國內房市呈現「交易量縮、價格漲幅縮減」。至於根據國泰金控2月國民經濟信心調查則顯示，民眾在買房意願指數回升至去年8月的水準，顯示國內房市未來有機會不會呈現價量急凍的情況。

三大新商場今年將見客 北市百貨業產值 逼全台4成

【2025/02/23 工商時報】

台北市百貨密度全台最高，信義區密度更居全球最高。儘管如此，今年北市還有三大百貨商場齊開，包括下月20日開幕的三井不動產南港LaLaport、統一集團的信義Dream plaza，以及遠東集團的大巨蛋Garden city，合計近10萬坪賣場加入，推升北市百貨商場產值逼近全台4成。

台北市三大新商場			
商場	南港LaLaport	Dream Plaza	大巨蛋Garden City
營業規模	5萬坪	近9千坪	3.8萬坪
廠商數	300	200以上	300以上
設施	影城、物販、書店、兒童娛樂、餐飲等	餐飲、書店、藝廊、物販等	影城、物販、餐飲等全客層

製表整理：李麗滿

北市豪宅雙雄 皇翔、元利熱銷

【2025/02/22 中國時報】

近來房市轉冷，台北市200萬俱樂部指標豪宅仍有亮眼表現，包括信義計畫區「皇翔御琚」與大安森林公園首排「One Park Taipei元利信義聯勤」兩大超豪宅都創下銷售佳績，如「皇翔御琚」2024年實價已揭露9戶，創下歷年新高；「One Park Taipei元利信義聯勤」亦以6筆交易傲視大安區豪宅市場，兩大指標案穩坐該區金字塔頂端，成為「北市豪宅雙雄」。

內政部修都更危老建築容積獎勵辦法 估8千棟921前老屋適用

【2025/02/20 中央廣播電台】

為配合「都市更新條例」第65條修法，內政部20部務會報通過「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」修正草案，預估全國8216棟6層樓以上合法建築物、約27萬戶受惠，申請中案件仍得適用修正後規定。

信義房價指數

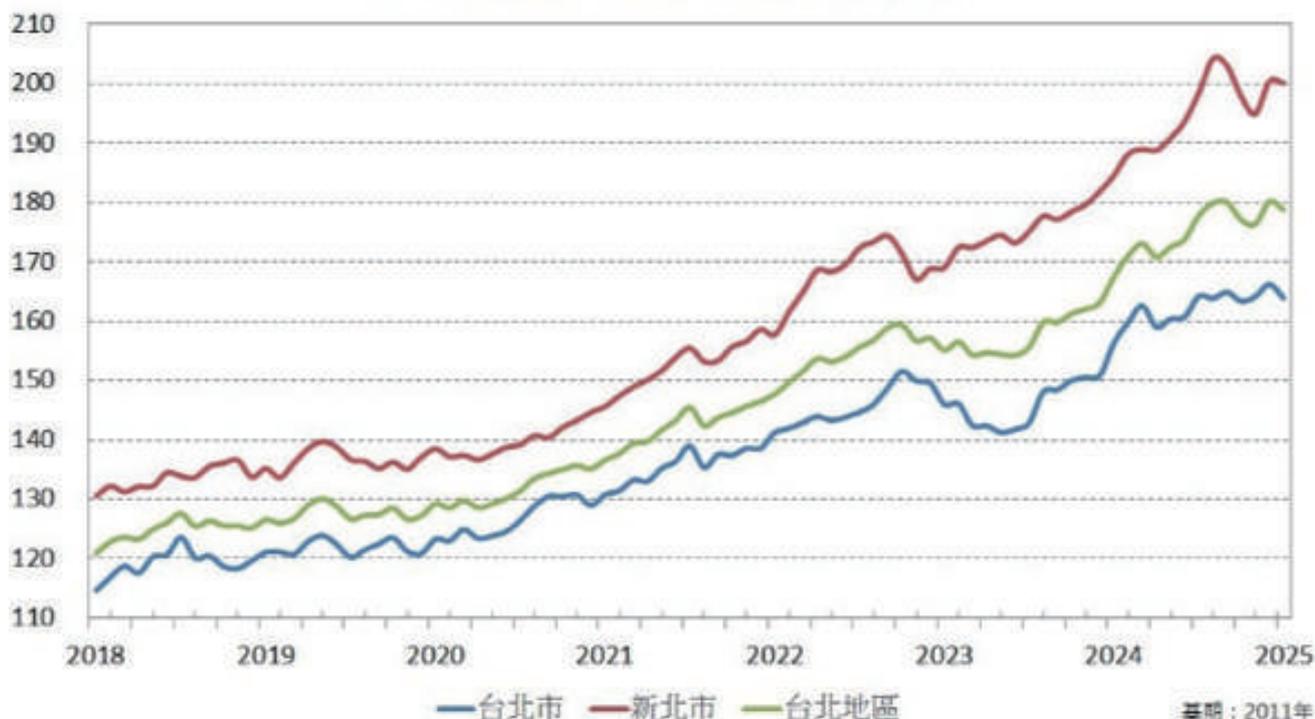
大台北房價指數

統計時間:2025.02.14

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2025/01	163.95	200.16	178.84
2024/12	166.28	200.43	180.21
月增減率	-1.40%	-0.13%	-0.76%
2024/01	156.36	184.58	167.57
年增減率	4.85%	8.44%	6.73%

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 政府資訊尚未更新

	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：113/12/31

	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	1,092	25%	982	24%	625.46
新北市	608	14%	596	15%	737.14
全台灣	4,359		4,069		755.09

500萬戶老屋急都更擔心鄰損不更新？有兩大風險恐得不償失

【2025/02/11 自由時報】

近期北部建案因地下水位偏高或施工不當造成「鄰近房屋受損」事件頻傳，讓不少原本想老屋都更、危老重建的屋主出現遲疑，擔心如果房屋改建造成鄰損，恐面臨巨大的損失，因此導致老屋更新進程大幅放緩。對於這樣的狀況，全向科技房產中心創辦人劉永昌指出，建案施工造成鄰損，主要是地層軟弱與施工管理不足所造成，這些狀況只要強化建築結構設計及注意施工安全品質，就都可以克服。

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：114/01/31

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 (114) 審定	去年 (113) 審定
				已完成	施工中	未動工			
台北市	5	339	24	345	153	164	1030	5	37
新北市	2	220	12	77	49	107	467	1	25
全台灣	9	658	37	626	252	328	1910	10	80

國家住都中心推都更 今年再推北市精華區五大都更案

【2025/02/01 經濟日報】

國家住都中心1日指出，2025年將推動五大公辦都更案，分別是分別是「台北市中正區永昌案」、「台北市信義區雅祥案」、「台北市南港區台電後山埤案」、「台北市中山區長春案」及「台北市中山區南京龍江案」。國家住都中心成立六年以來，至今已完成14案招商，累計吸引投資金額達898億元。

「連鎖式都更」奏效！信義兒福5大基地全搞定了

【2025/02/03 經濟日報】

國家住都中心表示，信義兒福公辦都更案5大基地已於今年1月全數招商完成，住都中心借鏡日本大手町都更模式，在台首創連鎖式公辦都更，成功攜手國美、順天、大陸、冠德、遠雄等五家建設團隊注資190億元，將在總面積達2.83公頃的土地下，打造信義區全齡社區和新創聚落。



張總專欄 | 2025危老重建兩好兩壞 唯曙光依舊

【2025/01/15 中國時報】

時序進到2025年，回顧《危老重建條例》從2017年4月制定，並於當年5月發布實施以來已七年多有餘。根據內政部統計，截至2024年11月底止，全國危老重建核定件數已達3984件，平均每年核定件數逾5百多件，成績斐然。不過，今年危老重建市場展望，卻出現「二好球、兩壞球」的情況，整體展望雖然樂觀，但仍不可忽視重建路上的絆腳石，唯有穩扎穩打，才能畢其功於一役

定期收到新訊？加入安信line@

第一顆好球是中央與地方持續且積極推動危老重建，不斷培養「危老重建推動師」，簡化行政流程，並由專業人員介入輔導重建案，提升重建的成功率。其次，**內政部已通過「都市更新建築容積獎勵辦法」修正草案**，放寬原建築容積獎勵適用範圍，對象由僅限於實施容積管制前已興建完成、取得使用執照的合法建築，放寬為當時已申請建造執照的建築物皆可適用，預估全國將約有8,216棟六層樓以上的合法建築物、約27萬戶受惠；唯都更與危老法源不同，但都更條例修法後，預期未來官方修改危老容積獎勵辦法時，將此項放寬重建措施擴及危老重建案的機率大增，適用危老重建的老屋數量也會更多。

第二顆好球，則是雙北市新開發的重劃區驟減，前幾年還有北士科、新店央北、板橋江翠北側、土城暫緩和運校段、八里台北港、三重二重疏洪道及仁義段等重劃區，土地供給量不小。但2025年後的新重劃區銳減，只剩新莊塹仔圳、中永和秀朗橋北側重劃區進度較快；未來雙北市新重劃區土地供給量下滑，素地取得不易，建商若要持續經營推案，勢必要回頭擁抱老屋重建市場，進一步推升重建量能。

雖然老屋重建有以上兩個優勢，但同時也出現兩顆壞球，分別是「**房市景氣走弱**」、「**民眾重建分回期望值仍偏高**」，可能會拖累重建整合進度。

根據過去的整合經驗，筆者認為，每當房市景氣旺盛時，因建商普遍願意給予較好的分回條件，整合成功的重建案數量較多。但若景氣走弱、房價下挫時，建商給予地主的分回條件變得保守，可是地主並未感受到景氣走弱的衝擊，依舊期望取得優渥的分回條件，與建商的想法落差更為懸殊，整合成案的機率會降低。

我們可以看到，全台灣屋齡持續增長，尤其雙北市老屋數量與比例居高不下。而雙北市都會區開發已高度飽和，若要大量興建新房子唯有透過**老屋重建**才能達到目標。因而，我們仍樂觀看待今年的重建市場，而地主若期盼分回條件不變，乃至於更好，**不妨可透過安信建經「全案管理」委建模式來滿足地主老屋換新屋**，且獲得更安全居住空間的需求。

雙北個案評估？接洽安信



專家觀點

2025危老重建兩好兩壞 唯曙光依舊

時序進到2025年，回顧《危老重建條例》從2017年4月制定，並於當年5月發布實施以來已七年多有餘。根據內政部統計，截至2024年11月底止，全國危老重建核定件數已達到3984件，平均每年核定件數逾5百多件，成績斐然。不過，今年危老重建市場展望，卻出現「二好球、兩壞球」的情況，整體展望雖然樂觀，但仍不可忽視重建路上的絆腳石，唯有穩扎穩打，才能畢其功於一役。

第一顆好球是中央與地方持續且積極推動危老重建，不斷培養「危老重建推動師」，簡化行政流程，並由專業人員介入輔導重建案，提升重建的成功率。其次，內政部已通過「都市更新建築容積獎勵辦法」修正草案，放寬原建築容積獎勵適用範圍，對象由僅限於實施容積管制前已興建完成、取得使用執照的合法建築，放寬為當時已申請建造執照的建築物皆可適用，預估全國將約有8216棟六層樓以上的合法建築物、約27萬戶受惠；唯都更與危老法源不同，但都更條例修法後，預期未來官方修改危老容獎辦法時，將此項放寬重建措施擴及危老重建案的機率大增，適用危老重建的老屋數量也會更多。

第二顆好球，則是雙北市新開發的重劃區驟減，前幾年還有北士科、新店央北、板橋江翠北側、土城暫緩和運校段、八里台北港、三重二重疏洪道及仁義段等重劃區，土地供給量不小。但2025年後的新重劃區銳減，只剩新莊塹仔圳、中永和秀朗橋北側重劃區進度較快；未來雙北市新重劃區土地供給量下滑，索地取得不易，建商若要持續經營推案，勢必要回頭擁抱老屋重建市場，進一步推升重建量能。

雖然老屋重建有以上兩個優勢，但同時也出現兩顆壞球，分別是「房市景氣走弱」、「民眾重建分回期望值仍偏高」，可能會拖累重建整合進度。

根據過去的整合經驗，筆者認為，每當房市景氣旺盛時，因建商普遍願意給予較好的分回條件，整合成功的重建案數量較多。但若景氣走弱、房價下挫時，建商給予地主的分回條件變得保守，可是地主並未感受到景氣走弱的衝擊，依舊期望取得優渥的分回條件，與建商的想法落差更為懸殊，整合成案的機率會降低。

我們可以看到，全台灣屋齡持續增長，尤其雙北市老屋數量與比例居高不下。而雙北市都會區開發已高度飽和，若要大量興建新房子唯有透過老屋重建才能達到目標。因而，我們仍樂觀看待今年的重建市場，而地主若期盼分回條件不變，乃至於更好，不妨可透過安信建經「全案管理」委建模式來滿足地主老屋換新屋，且獲得更安全居住空間的需求。

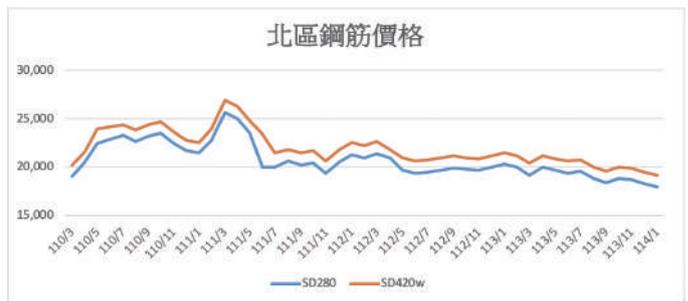
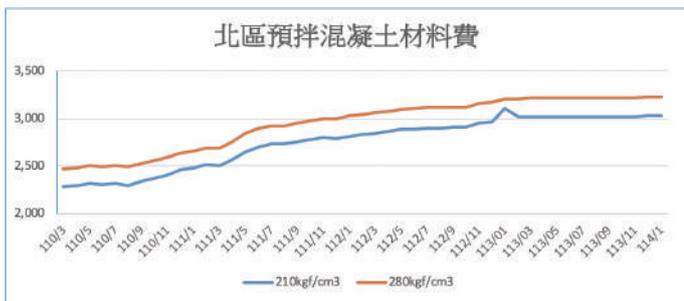
（作者為安信建經總經理張峰榮）

造價行情

北區大宗資材價格

產品		114.01價格	113.12價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm ³	3,037	3,030	+7	元/M ³
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm ³	3,235	3,230	+5	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,339	3,319	+20	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,358	3,344	+14	
鋼筋(工地交貨)	SD280,熱軋,D10mm	18,000	18,300	-300	
	SD420w,熱軋,D36mm	19,200	19,500	-300	
結構用鋼材	熱軋型鋼,H型鋼 (H400×B400,t1=13mm,t2=21mm)	27,614	27,729	-115	
	一般結構用軋鋼料, A36,25mm<T≤38mm	27,533	27,533	-	

統計至2025/01/31 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

