

安信月報

VOL.
2025 MAR.

30 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

囤房稅2.0 增建商防錯殺條款

【2025/03/20 工商時報】

囤房稅2.0今年5月首度開徵，財政部19日公告最新函釋，起造人（建商）按持有待銷售住家用房屋期間適用相應稅率課徵房屋稅時，得扣除不可抗力期間被視為是對建商囤房稅祭出「防錯殺條款」。

建商囤房稅防錯殺條款

項目	內 容
房屋持有期間計算	●自取得使用執照次月起算，如落在當期房屋稅徵收區間（每年7月至隔年6月）未滿1年，當期按較低稅率級距計稅 ●出售日若為3月1日至6月30日，以起課房屋稅當月至所有權移轉登記日前一個月，計算持有年數，由建商繳納房屋稅
不可抗力事由排除機制	●建商如因不可抗力事由致無法銷售房屋，可向稽徵機關提出證明文件申請，將不可抗力期間自持有房屋年數扣除 ●不可抗力事由指震災、風災、水災、旱災、寒害、火災、土石流、海嘯、瘟疫、蟲災、戰爭、核災、氣爆，或其他不可預見、不可避免的災害或事件，且非屬人力所能抗拒者。 ●建商應於不可抗力事由發生次日起30日內，因不可抗力或不可歸責於建商事由致不依限申報者，應於事由消滅後10日內補報

製表：傅沁怡

川普2.0不確定性高 央行利率估連4凍

【2025/03/20 自由時報】

美國總統川普經貿政策反覆，恐對全球經濟帶來負面影響；中央銀行今將召開理監事會議，一般預期，我政策利率維持在二%水準的機率大，利率將「連四凍」。此外，近期房市轉冷，不動產貸款集中度下滑，民眾對於房價只漲不跌預期心理也出現扭轉；央行總裁楊金龍日前在立法院財委會答詢時也回應，將以加強專案金檢取代第八波房市信用管制措施。

公股銀看房價 估修正5~10%

【2025/03/19 工商時報】

建商案子照推，買方觀望，成交量將持續減少。國內房市退燒，公股銀行高層指出，現在建商案子照推，買方卻都在觀望，未來房價勢必滑落，買賣雙方價差取得平衡，交易量才可能回升，評估房價至少會修正5到10%。

銀行：受不了 別再加碼打炒房 行庫驚見三大警訊

【2025/03/20 經濟日報】

中央銀行20日召開理監事會，銀行高層請命，近年打炒房已「打到痛腳」，大型行庫現三大警訊，希望央行「別再加碼第八波」了。大型行庫高層表示，一是因應新青安申貸潮，銀行得向外拆借「做房貸」；二是為消化新青安房貸，只能減少利率較高的土建融，導致獲利動能大減，三為預售屋交屋時房價跨越豪宅門檻，易使銀行鑑價踩紅線受罰。



士林利多 捷運北環段CF690A標開工

【2025/03/20 中國時報】

雙北市捷運再推進一步！捷運環狀線北環段最關鍵的一塊拼圖CF690A區段標19日開工，台北市長蔣萬安說，CF690A區段途經路線是士林最精華地段，連接新北產業園區與北捷劍南路站，帶動士林發展無可限量，北環段預計2034年完工。此外，捷運汐東線主體工程20日動工，總長5.56公里的汐東線設置6座車站及1座機廠，銜接基隆捷運及捷運民生線，橫跨基北北3縣市，可一車到底往返基隆、台北市南港與大稻埕。

汐止人期待23年終開工 捷運汐東線預計2032年通車

【2025/03/20 聯合報】

汐止民生線在地喊了23年，一度被稱作「盲腸線」與「選舉捷運」，歷經北北基3市與交通部會商，分割成汐東線與民生線各自推動後，汐東線3月20日開工，未來將成串連北市、基隆的關鍵捷運路線，預計2032年完工。新北捷運局指出，路線行經內湖蘆洲里，至社后設機廠及車站，往東至同興路至大同路一段向東北，沿大同路一段穿過北二高橋設置SB14站與台鐵汐科站轉乘，南轉康誥坑溪東轉往新台五路至終點站汐止區公所，總長5.56公里，新北市轄4.75公里，台北市0.81公里，共計6站。

信義房價指數

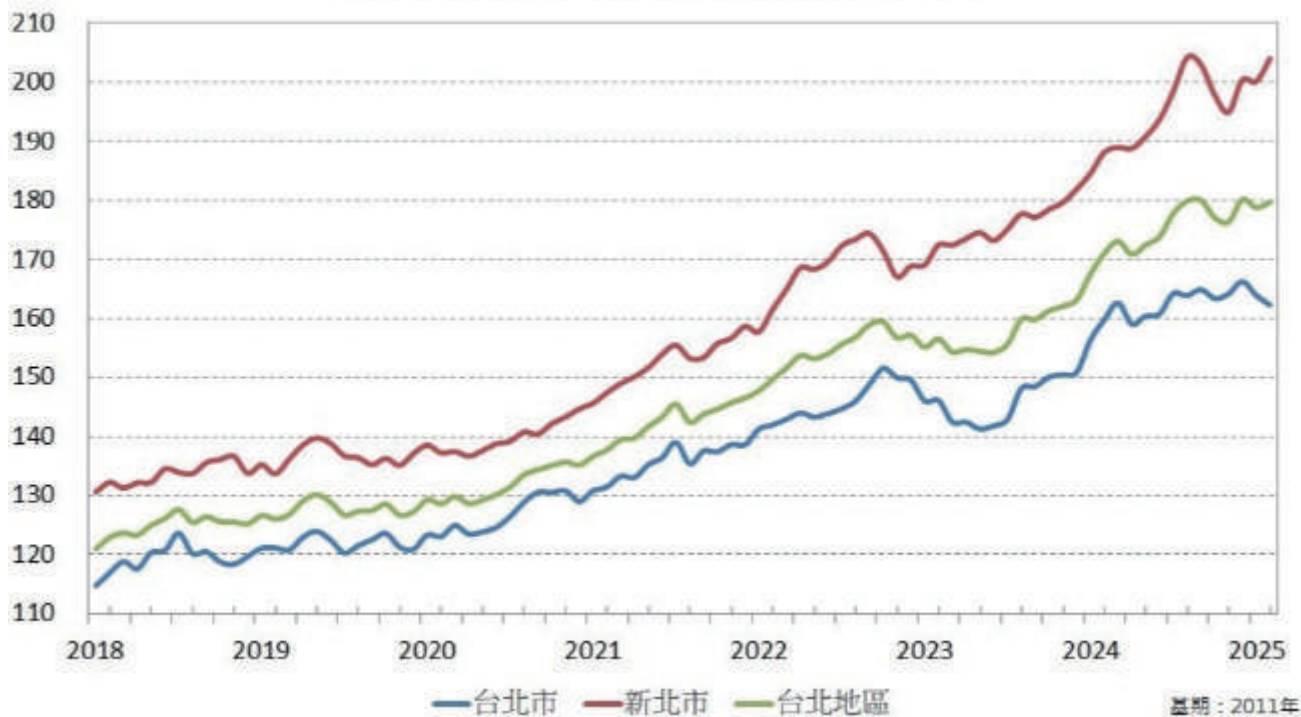
大台北房價指數

統計時間:2025.03.17

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2025/02	162.29	204.03	179.72
2025/01	163.95	200.16	178.84
月增減率	-1.01%	1.93%	0.49%
2024/02	159.79	188.13	171.05
年增減率	1.56%	8.45%	5.07%

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Q4

	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	38.26	169,048	18.54%	327,264	35.90%	163,848	17.97%
新北市	31.79	282,785	16.42%	440,446	25.58%	149,954	8.71%
全台灣	33	1,687,246	18.07%	2,232,065	23.90%	1,234,264	13.22%

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：114/01/31

	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	1,100	25%	987	24%	626.25
新北市	610	14%	600	15%	740.81
全台灣	4,404		4,110		777.13

危老早鳥獎勵5月落日 將以「規模獎勵」替代改善紙片屋

【2025/03/04 經濟日報】

危老上路近八年，截至2024年底，全國各縣市受理危老重建案合計4,359件，已核准實施重建計畫者4,096件，其中以台北市982件最多，台中市821件、新北市696件，然而，危老重建時程獎勵即將在今年5月11日歸零，預計在獎勵截止前，可能會再次出現一波危老重建申請熱潮。內政部表示，危老條例在2017年上路時，提供前三年申請10%的時程獎勵，鼓勵地主加速申請。

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

「最複雜都更案」大陳社區成功整合200戶 新北建商為何願意付兩倍補償？【2025/03/11 天下雜誌】

百位地主產權錯綜複雜、違建林立的新北市大陳社區，在政府與建商的共同推動下，終於要迎來都更的關鍵時刻。然而大陳並不是特例，全台有愈來愈多這樣的老舊社區都將透過公辦都更，迎來大改造的新機會。

南港產專區首件公辦都更出爐 估2029年開工

【2025/03/07 中央社】

台北市都更處表示，南港產專區首件整合住戶意願的公辦都更案「南港新都」，由宏匯公司獲選，將興建2棟30層大樓及1棟3層樓社宅，估6月完成簽約、2029年開工。台北市都市更新處發布新聞資料指出，「南港新都」為北市府發布實施南港區細部計畫通盤檢討內劃設產業生活專業特定區後的首案公辦都更案，且是由社區主動申辦。

新北三峽都更首案審議通過 近老街將蓋21層住宅大樓

【2025/02/25 自由時報】

新北市三峽區首例都更案今天經都更大會審議通過，基地鄰近三峽老街，更新前為2至3層樓的老舊房屋，耐震能力不足，更新後將興建1棟地上21層、共121戶的住宅大樓，留設人行步道及開放空間，核定後可啟動重建，預計2028年完工，打造優質舒適的宜居環境。

張總專欄

【2025/02/19 財訊-都更全都通】

危老屋整建補強 可以取代老屋重建嗎？

雖然近十幾年來，政府積極推動重建，都更、危老重建件數持續增加。但不可否認的是，屋齡達30年以上的老屋數量增加速度甚快，導致重建跟不上房屋老化程度，老屋數量不斷增加，平均屋齡也在相對高峰。有鑑於此，在學界與民間呼籲下，官方另闢蹊徑推廣「整建維護」，希冀提升建築物耐震係數與居住安全，延長老屋壽命。不過，「整建維護」推廣不易，且可能有利有弊，未來將對老屋市場帶來什麼影響，值得緊密觀察。

定期收到快訊？加入安信line@

建築物「整建維護」，通常可概分為二大部份，其中之一是建築結構補強，俗稱「內拉皮」；另一部份是外牆整修與建築表面維護，俗稱「外拉皮」。大致而言，「外拉皮」能讓建築物華麗轉身變得美觀，但補強建築結構的「內拉皮」，才能讓房子變「粗勇」，並延長房屋使用壽命。

據官員說法，即將推動的「**整建維護**」包含內、外拉皮；我個人預期，推動「整建維護」將有三利三弊。首先，老屋經過整建補強所帶來最大效益，正是官方期望的「**居住安全**」，局部達到鞏固、或強化建結構的目的，增加建築物的耐震能力，進而增強老屋的抗震力，**對抗地震來臨的威脅**。

「整建維護」帶來的另外二個好處，其一是使老舊建物外觀煥然一新，並且**改善市容**，其二是**提升屋主資產價值**，因為老屋翻新後，房價通常會水漲船高；以忠孝東路某棟老舊大樓為例，完成外牆拉皮工程後，住戶每坪平均出資約9千元，但每坪成交單價卻比拉皮前成長約10%，房屋增值幅度相當有感。

雖然「整建維護」有以上三個利基，但它同時也會帶來一些負面影響。第一，若政府補助量大會增添財政負擔，主因是「整建維護」的工程費用昂貴、所費不貲，且補強只是治標不治本，無法全面提升老屋的耐震能力及結構安全，難以實現完全提升居住安全的目標。

其次，從實務經驗上來看，倘若建築物經過翻新、裝潢或整建後，屋主參與重建的意願更低；長久以往，是否會對瀕臨危險的老屋之都更、**危老重建**造成排擠效應有待觀察。第三，政府斥資補助屋主整建維護房屋固然立意良善，但觀察過去幾年補貼整建經驗，光有蘿蔔卻無棍子，老屋屋主大多仍舊不願買單，以致於優質政策流於形式。假如此情況未能改變，恐怕會白白錯失良好時機，無法在未來可能發生的大地震來臨前，普遍提升居住安全，甚是可惜。

Podcast | 【2025/02/18】

安信建經【動口不動產ft. 曾敬德】 專家觀點：2025房市解析！

定期收到新訊？加入安信line@

去年房市狀況，從年初龍抬頭，到年中飛龍在天，因為股票賺錢、海外資金鬆綁、台積電ai效應、新青安低利率等等，接著，央行在下半年實行一連串政策，7月調升存準率；8月找銀行喝咖啡、房貸緊縮；919第七波選擇性信用管制，年底房市進入寒冬，2024房市發生不少變化。

2025房市是否「軟著陸」？「川普上任」對房市有影響？「區域行情」怎麼看？北市「牙籤宅」夯？今年是「進場好時機」嗎？雙北推動老屋重建，增加住宅供給，抑制房價，緩解「雙老城市」問題？本集一次為您解析！

客座嘉賓：信義房屋不動產企研室-曾敬德經理
Firstory | KKBOX | Apple | Spotify

本集重點：

00:44 2024房市回顧

02:52 「2025房市展望」

05:31 川普上任，對房市有影響？

06:41 區域行情，哪些市場比較好？

08:44 北市牙籤宅夯？

10:00 今年是進場好時機？未來房價下修？

12:08 雙北推動老屋重建，增加住宅供給，抑制房價，緩解「雙老城市」問題？

13:38 5年後出現房屋拋售潮？

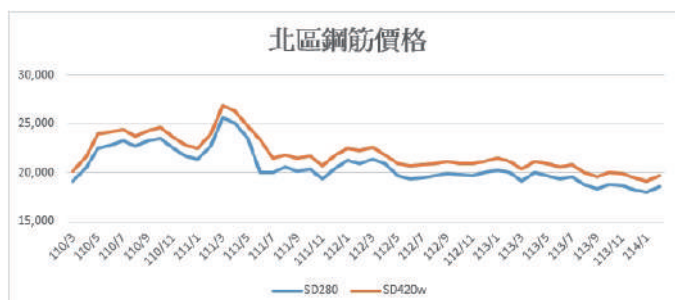
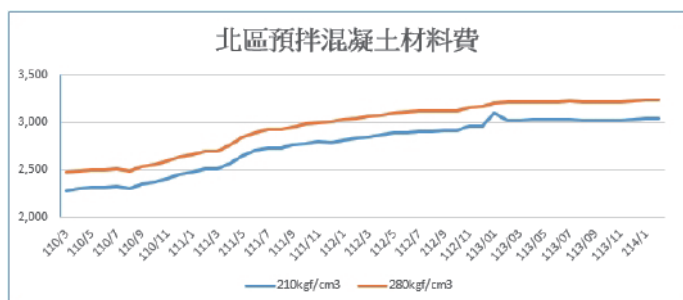
了解更多？接洽安信



北區大宗資材價格

產 品		114.02價格	114.01價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm ³	3,046	3,037	+9	元/M ³
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm ³	3,244	3,235	+9	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,326	3,339	-13	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,345	3,358	-13	
鋼筋(工地交貨)	SD280,熱軋,D10mm	18,550	18,000	+550	
	SD420w,熱軋,D36mm	19,750	19,200	+550	
結構用鋼材	熱軋型鋼,H型鋼 (H400×B400,t1=13mm,t2=21mm)	27,971	27,614	+357	
	一般結構用軋鋼料, A36,25mm<T≤38mm	27,533	27,533	-	

統計至2025/02/28 資料來源:行政院公共工程委員會。



全案管理

一站到位式專業服務



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

