

# 安信月報

VOL.  
2025 APR.

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](http://www.an-sin.com.tw)

最關心您的不動產專業顧問團隊

## 今年期房屋稅 適用舊標準

【2025/04/21 經濟日報】

財部雖已公布最新租金標準，但由於公布時間趕不上房屋稅申請變更期限（今年為3月24日），因此今年期房屋稅，房東能否適用出租優惠稅率，仍是以財政部去年公布的112年度租金標準來判斷。但今年申報去年綜所稅的租金應適用113年度標準，兩者有落差，房東應留意相關規定。地方稅務局表示，囤房稅2.0上路後，房東出租且申報租賃所得達標，房屋稅可適用較低稅率1.5%至2.4%，稅負不增反減。

## 2024住家租金標準 迎2大變革

【2025/04/21 中國時報】

房東誠實報稅，適用囤房稅2.0優惠稅率門檻的「房屋當地一般租金標準」將大改革！

據知，即將公告的2024年度租金標準，將從過往房屋現值的一定比率，改以2014年中為分水嶺，區分新、舊標準單價，並納入土地價值考量，以大安區屋齡30年、30坪房子，土地持份約1坪計算，門檻增加4到5成，房東適用囤房稅2.0優惠稅率的門檻會墊高。

| 2024年度租金標準新舊比較             |                         |                                                                 |
|----------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 舊制<br>租金標準                 | 2024年度<br>新制租金標準        | 六都舊標準設算比率                                                       |
| 房屋現值<br>一定比率               | 新標準單價×10%<br>+土地現值×1.2% | 台北：27%<br>新北／板橋、三重、中永和等：24%<br>鶯歌、三峽、瑞芳等：22%                    |
|                            | 舊標準單價一定比率<br>+土地現值×1.2% | 桃園：22%<br>台中：25%<br>台南：22%<br>高雄／鹽埕、鼓山、左營等：20%<br>林園、大樹、阿蓮等：17% |
| 資料來源：財政部、採訪整理 製表：《中國時報》吳靜君 |                         |                                                                 |

▲2024年度租金標準新舊比較

## 央行定調 不調降存款準備率

【2025/04/18 經濟日報】

央行17日提出五點回應，強調目前銀行體系流動性充裕，若有臨時性資金需求，央行握有7.26兆元定存單，可彈性支應市場所需，尚無須以調降存準率來挹注市場資金。

## 土地租人蓋房 當心契稅

【2025/04/18 經濟日報】

民眾若出租土地給承租人，並約定由承租人出資興建房屋，但建照與使用執照登記在土地所有人（地主）名下，這類情況已符合契稅課稅要件，應依法申報繳納契稅。如果建照、使照是登記在承租人名下，則不屬於契稅課稅範圍。

## 房市買氣冷淡 新屋促銷 早鳥價、超甜價都有

【2025/04/21 經濟日報】

房市受打炒房、政經局勢不佳等影響，市場買氣冷淡，建商急尋對策，積極打出銷售新牌，嚴防新推案就卡住。業內人士指出，建商以早鳥價、潛銷階段提供限量超甜價格，但專家提醒消費者，仍須注意後續資金鏈風險。

## 回溫了！3月預售房市燈號轉為穩定綠燈

【2025/04/17 經濟日報】

住展雜誌發布最新北台灣新建案市場調查，3月房市燈號轉為代表穩定的綠燈，六大構成項目，預售屋推案量、新成屋戶數、成交組數、來客組數走升，待售建案數分數下降，議價率持平。住展雜誌發言人陳炳辰分析，3月開始進入傳統房市旺季，還有329檔期到來，建商布局新案，風向球供給面指標預售屋推案量、新成屋戶數都較上月增加，其中新成屋戶數來到逾900戶，較前月增加400多戶。

## 環狀線北環段最後一塊拼圖 開工

【2025/04/17 聯合報】

捷運環狀線北環段最後一塊拼圖「CF690B區段標」昨動工，台北市長蔣萬安表示，此區段標歷經10次流標，去年終於標出去，預計2031年完工，屆時從北市劍南路站到新北產業園區站僅需28分鐘，到士林站僅8分鐘，大幅提升雙北交通便利性。

# 信義房價指數

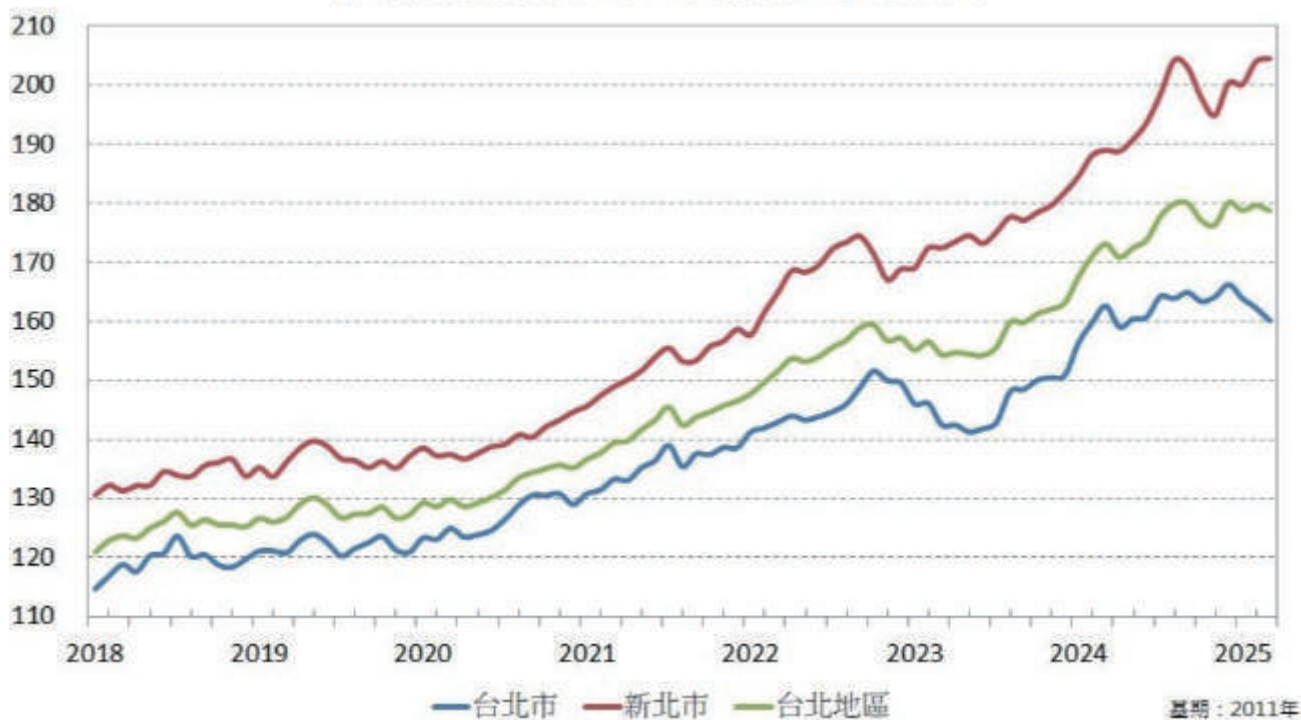
## 大台北房價指數

統計時間:2025.04.16

| 地區/月別   | 台北市    | 新北市    | 台北地區   |
|---------|--------|--------|--------|
| 2025/03 | 160.15 | 204.54 | 178.81 |
| 2025/02 | 162.29 | 204.03 | 179.72 |
| 月增減率    | -1.32% | 0.25%  | -0.51% |
| 2024/03 | 162.66 | 188.99 | 173.13 |
| 年增減率    | -1.54% | 8.23%  | 3.28%  |

## 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：114/03/31

|     | 重建計畫<br>受理數 | 佔比  | 重建計畫<br>核准數 | 佔比  | 核准平均面積<br>(平方公尺) |
|-----|-------------|-----|-------------|-----|------------------|
| 台北市 | 1,111       | 25% | 997         | 24% | 626.09           |
| 新北市 | 614         | 14% | 604         | 14% | 745.36           |
| 全台灣 | 4,508       |     | 4,197       |     | 783.96           |

## 危老時程獎勵大限剩一個月！送件潮湧入搶搭末班車

【2025/04/09 經濟日報】

《危老條例》最後一波時程容積獎勵將於今年5月11日截止，隨著期限逼近，全台掀起一波送件潮。根據內政部統計，今年截至2024年2月28日，全台危老重建受理申請數增加95件、核准數也增加78件，反映出民眾積極把握最後1%時程獎勵落日前送件。根據內政部統計，截至1月31日，全台危老重建受理案件累計達4,404件，較前一月增加45件；截至2月28日，進一步增至4,454件，單月新增50件。至於核准案件部分，截至1月31日累計4,110件，月增41件；截至2月28日則達4,147件，較上月再增37件。



## 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：114/03/31

| 縣市別 | 整合中<br>(概要已核准) | 報核中 | 已審定 | 已核定公佈實施 |     |     | 總計   | 今年<br>(114)<br>審定 | 去年<br>(113)<br>審定 |
|-----|----------------|-----|-----|---------|-----|-----|------|-------------------|-------------------|
|     |                |     |     | 已完成     | 施工中 | 未動工 |      |                   |                   |
| 台北市 | 5              | 332 | 25  | 354     | 156 | 162 | 1034 | 15                | 37                |
| 新北市 | 6              | 223 | 11  | 77      | 49  | 110 | 476  | 4                 | 25                |
| 全台灣 | 13             | 655 | 37  | 641     | 250 | 331 | 1927 | 26                | 80                |

## 海砂屋變身安全宅!新店大溪地社區都更案審議通過

【2025/03/29 Yahoo新聞】

新店大溪地一期社區是市府列管的海砂屋，部分區域鋼筋腐蝕混凝土塊剝落，地下室還用鋼桿支撐，侯友宜市長也到現地走訪，在市府放寬法令及新北市住宅及都市更新中心協助推動下，透過住戶發起自主更新會方式重建，都市更新事業計畫案於二十八日審議通過，更新後將興建四棟地下四層、地上十五層住宅大樓，即將往下一個權利變換計畫階段邁進。

## 三捷運交匯、學區優勢

## 斯文昌龍公辦都更案啟動招商

【2025/03/25 經濟日報】

台北市住宅及都市更新中心（以下簡稱住都中心）25日宣布，「斯文昌龍」（斯文里二期整宅）公辦都市更新案正式公開徵求投資者，並將於4月7日舉辦招商說明會，邀請業界優質團隊與有志之士參與。



## 張總專欄 |

### 給地主四個建議 免淪為重建孤兒

在政府積極推動之下，近年全台掀起老屋重建熱潮，不少民眾對於重建抱持殷切期待；然而，在繁花盛開的重建熱潮之下，卻出現了「重建孤兒」，眼睜睜看著鄰房都已陸續重建，只剩自己的老屋孤零零地兀立於原地。汲取過去推動老屋重建的經驗，筆者給予地主四個建議，讓屋主不用淪為「重建孤兒」而懊悔。

定期收到快訊？加入安信line@

**建議一、慎選建商。**部份重建案例中，是由地主將土地設定抵押來讓建商取得**建築融資**，若建商不慎倒閉落跑，因土地設定第一順位為銀行，地主不僅無法換到新房子，恐連土地有可能淪為被拍賣的命運。

其次，雖然都更、**危老**等融資被排除在《銀行法》第72之2規範外，但在央行限貸令衝擊下，有些銀行亦緊縮老屋重建貸款，致使實施者的資金面臨沉重壓力，倘若實施者本身財務過於脆弱，不幸倒閉後形成骨牌效應連累地主。因此，與建商談重建最關鍵的一件事，便是選擇一家值得信賴的建商。

**建議二、善用「全案管理」完成重建。**如果擔憂建商財力與建築品質等問題，又遲遲沒有適合的優質建商進場談重建，地主毋須沮喪，在地主百分百同意的情況下，可以眾志成城，善用「全案管理」的優勢來進行重建。

延伸閱讀：**全案管理神救援 老屋重建、素地自建輕鬆搞定！**

以安信建經「全案管理」為例，地主等同擔任重建業主的角色，參與、決定重建規劃相關事務，**安信建經**為地主協助遴選及建議適合的建築師、取得優惠融資、營造發包、成本規劃，以及完工後的銷售等一站到位式服務，由專業團隊來協助重建，能更圓滿、順利達到目標。

**建議三、勿成為最後的反對戶。**少數地主誤以為「反對到最後一刻，可以爭取到更好的分回條件」，可現實卻十分殘酷。觀察近期的重建案例，越來越多建商選擇把「反對戶劃出重建單元」，反對戶掙扎到最後落得一場空，值得地主們借鑑。

**建議四、重建基地不宜過小。**由於危老重建沒有最小基地規模限制，部份重建案申請的重建基地面積不到百坪、甚至僅有數十坪。基地過小的重建案除了施工難度高，營造成本往往會相當昂貴；由於小基地重建案，如沒有專業顧問團隊協助下，成本易失控，建築融資恐會卡關，再加上營造廠承接意願較低，重建計畫最終容易胎死腹中。

延伸閱讀：【危老知識懶人包32】身為危老重建<地主>，3大權益一次告訴您

台灣老屋與日俱增，若有幸能重建，可謂時來運轉。不過，地主應仔細評估自身條件與重建風險，才能夠選擇通往順利重建的康莊大道，而不是淪為「重建孤兒」的死胡同。

雙北個案評估？接洽安信

### 專家觀點

## 給地主四個建議 免淪為重建孤兒

在政府積極推動之下，近年全台掀起老屋重建熱潮，不少民眾對於重建抱持殷切期待；然而，在繁花盛開的重建熱潮之下，卻出現了「重建孤兒」，眼睜睜看著鄰房都已陸續重建，只剩自己的老屋孤零零地兀立於原地。汲取過去推動老屋重建的經驗，筆者給予地主四個建議，讓屋主不用淪為「重建孤兒」而懊悔。

**建議一、慎選建商。**部分重建案例中，是由地主將土地設定抵押來讓建商取得建築融資，若建商不慎倒閉落跑，因土地設定第一順位為銀行，地主不僅無法換到新房子，恐連土地有可能淪為被拍賣的命運。其次，都更、危老等融資被排除在《銀行法》第72之2規範外，但在央行限貸令衝擊下，有些銀行亦緊縮老屋重建貸款，致使實施者的資金面臨沉重壓力，倘若實施者本身財務過於脆弱，不幸倒閉後形成骨牌效應連累地主。因此，與建商談重建最關鍵的一件事，便是選擇一家值得信賴的建商。

**建議二、善用「全案管理」完成重建。**如果擔憂建商財力與建築品質等問題，又遲遲沒有適合的優質建商進場談重建，地主毋須沮喪，在地主百分百同意的情况下，可以眾志成城，善用「全案管理」的優勢來進行重建。

以安信建經「全案管理」為例，地主等同擔任重建業主角色，參與、決定重建規劃相關事務，安信建經為地主協助遴選及建議適合的建築師、取得優惠融資、營造發包、成本規劃，以及完工後的銷售等一站到位式服務，由專業團隊來協助重建，能更圓滿、順利達到目標。

**建議三、勿成為最後的反對戶。**少數地主誤以為「反對到最後一刻，可以爭取到更好的分回條件」，可現實卻十分殘酷。觀察近期的重建案例，越來越多建商選擇把「反對戶劃出重建單元」，反對戶掙扎到最後落得一場空，值得地主們借鑑。

**建議四、重建基地不宜過小。**由於危老重建沒有最小基地規模限制，部分重建案申請的重建基地面積不到百坪、甚至僅有數十坪。基地過小的重建案除了施工難度高，營造成本往往會相當昂貴；由於小基地重建案，如沒有專業顧問團隊協助下，成本易失控，建築融資恐會卡關，再加上營造廠承接意願較低，重建計畫最終容易胎死腹中。

台灣老屋與日俱增，若有幸能重建，可謂時來運轉。不過，地主應仔細評估自身條件與重建風險，才能夠選擇通往順利重建的康莊大道，而不是淪為「重建孤兒」的死胡同。

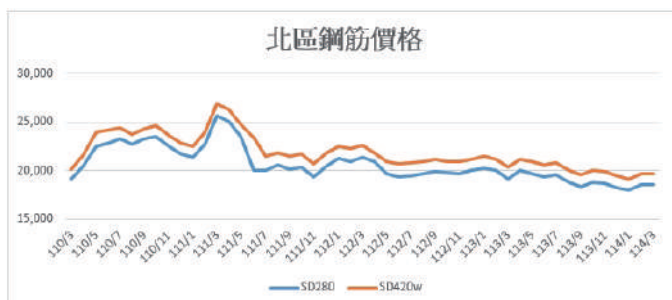
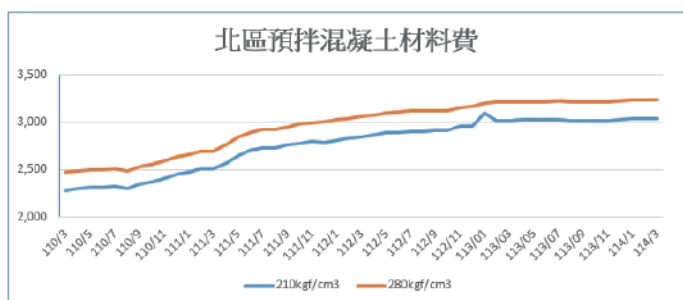
（作者為安信建經總經理張峰榮）



## 北區大宗資材價格

| 產 品         |                                         | 114.03價格 | 114.02價格 | 價格漲跌 | 單位               |
|-------------|-----------------------------------------|----------|----------|------|------------------|
| 預拌混凝土材料費    | 210kgf/cm <sup>3</sup>                  | 3,046    | 3,046    | -    | 元/M <sup>3</sup> |
| 第1型水泥(工地交貨) | 280kgf/cm <sup>3</sup>                  | 3,244    | 3,244    | -    |                  |
| 粗級配瀝青混凝土    | (粗粒料粒徑25mm)                             | 3,326    | 3,326    | -    | 元/T              |
| 密級配瀝青混凝土    | (粗粒料粒徑19mm)                             | 3,367    | 3,345    | +22  |                  |
| 鋼筋(工地交貨)    | SD280,熱軋,D10mm                          | 18,600   | 18,550   | +50  |                  |
|             | SD420w,熱軋,D36mm                         | 19,700   | 19,750   | -50  |                  |
| 結構用鋼材       | 熱軋型鋼,H型鋼<br>(H400×B400,t1=13mm,t2=21mm) | 27,871   | 27,971   | -100 |                  |
|             | 一般結構用軋鋼料,<br>A36,25mm<T≤38mm            | 27,533   | 27,533   | -    |                  |

統計至2025/03/31 資料來源:行政院公共工程委員會。



安信建經

## 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

