

安信月報

VOL.
2025 MAY

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

2025報稅／小坪數新宅 房屋稅未必低

【2025/05/21 經濟日報】

正值房屋稅繳稅季，不少民眾收到稅單後，才發現以前住的老公寓坪數較大，房屋稅卻較便宜，新大樓空間變小，房屋稅卻變貴。這並非稅額計算錯誤，而是因房屋稅不只看坪數，也依建物樓層、結構、材料和分攤公設等因素計算，新大樓往往標準單價與分攤面積較高，稅額也會增加。

房市管制見效 兩大隱憂待解

【2025/05/21 工商時報】

立法院財政委員會21日排審「房屋稅2.0課徵亂象與金融機構對不動產融資緊縮及中央銀行信用管制措施對房地產交易之影響」，央行副總裁嚴宗大將列席並備答詢，根據央行書面報告指出，七波信用管制後已逐步見效，但仍有兩大隱憂。一大隱憂是國銀不動產貸款餘額持續增加，二是銀行信用資源仍有過度流向不動產相關部門情形，後續央行密切追蹤銀行管控目標。

全體銀行各項放款餘額變動情形

項 目	2018/9/30	2020/10/31	2025/3/31
不動產貸款占總放款比率	34.45	35.93	36.89
總放款餘額	25.50	28.70	39.70
不動產貸款餘額	8.80	10.30	14.60
總放款扣除不動產貸款餘額	16.70	18.40	25.00

單位：餘額(兆元)／比率(%) 資料來源：中央銀行

製表：巫其倫

金管會：加強銀行不動產貸款風控

【2025/05/21 工商時報】

金管會主委彭金隆21日受邀赴立法院財政委員會進行專題報告，20日出爐的書面報告強調，金管會將持續注意各項房地產政策對金融市場的影響，滾動調整相關金融監理措施，並持續與財政部、中央銀行及相關部會聯繫，適時採取因應措施，共同合作維持金融穩定與維護民眾權益。

新青安4月件數、金額 雙降

【2025/05/21 工商時報】

財政部20日公布最新統計，4月新青安受理件數和金額各為4,422件、370.51億元，均較去年同期衰退逾3成。八大行庫中，4月僅土地銀行受理件數破千件，其餘行庫受理件數介於126~899件，核貸金額則沒有一家達百億。

八大行庫4月新青安受理情況

行 庫	受理戶數	受理金額	行 庫	受理戶數	受理金額
台 銀	899	70.30	一 銀	183	15.26
土 銀	1,018	87.05	華 銀	126	9.89
兆豐銀	391	33.61	台企銀	497	48.12
彰化銀	477	38.55	合 計	4,422	370.51
合庫銀	831	67.73			

資料來源：財政部

單位：億元
製表：傅沁怡

輝達總部用地3問題 北市府有解方

【2025/05/21 聯合報】

輝達海外總部落腳台北市北士科園區，有三大問題待解，據悉，若輝達確定要T17、18兩塊地，因中間隔一條道路，若要整合成完整街廓，新光人壽必須申請都市計畫變更，屆時市府打算以「兩塊地合併、道路廢掉面積會變大」，與新壽重談權利金。

成年子女設籍地價稅自用住宅用地稅率，不受一處限制

【2025/05/20 台中市政府地方稅務局民權分局】

土地所有權人、配偶和未成年之受扶養親屬申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅者以「一處」為限；但如另有土地供其「已成年(18歲)之直系親屬」辦竣戶籍登記，且無出租或無營業用，合計在都市土地面積300平方公尺或非都市土地面積700平方公尺之範圍內，仍可享受自用住宅用地優惠稅率，不受一處之限制。供自住使用之房地，除了無出租、營業，且有土地所有權人本人、配偶或直系親屬至少1人辦竣戶籍登記外，必須要在每年9月22日前提出申請，才能自當年起適用優惠的自用住宅用地稅率！

信義房價指數

大台北房價指數

統計時間:2025.05.19

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2025/04	160.42	201.58	177.60
2025/03	160.15	204.54	178.81
月增減率	0.17%	-1.45%	-0.68%
2024/04	159.05	188.81	170.88
年增減率	0.86%	6.76%	3.93%

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	38.26	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政府資訊尚未更新

	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	1,111	25%	997	24%	626.09
新北市	614	14%	604	14%	745.36
全台灣	4,508		4,197		783.96

老宅延壽政策》危老增納「老而不危」房屋稅減半徵收12年

【2025/05/11 自由時報】

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(危老條例)距離十年落日條款，僅剩兩年，內政部近期研擬提出修正草案，重點除廢除落日條款、時程獎勵歸零後確定不延長等，也配合「老宅延壽」增加整建稅賦優惠；據透露，修正案將納入沒有結構疑慮「老而不危」的高齡房屋，提供整建獎勵，重點放在房屋稅、地價稅等減半優惠，可比照現行條例的「老危屋」重建稅賦優惠。

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政府資訊尚未更新

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	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

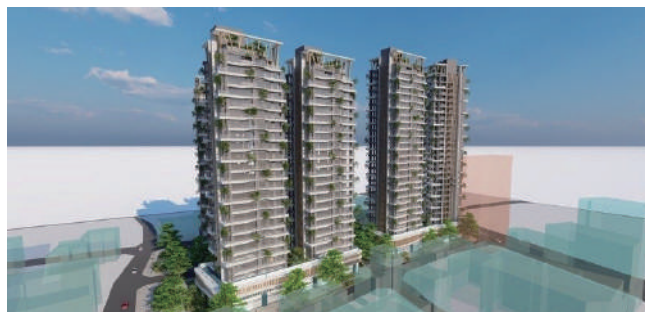
新北住都公辦都更招商接連登場 攜手民間重塑都市風貌

【2025/05/12 經濟日報】

新北住都中心今年5月起將陸續公告二件公辦都市更新招商案，分別位於新北市新店區及永和區等精華地段，後續藉由公開評選都市更新事業機構，攜手民間投資，建構宜居永續城市新風貌。



▲新店曦案建築示意圖，未來仍以實際設計為準。(新北住都中心提供)



▲頂溪門戶案建築示意圖，未來仍以實際設計為準。(新北住都中心提供)

北市都更平台新功能 一鍵查詢都更基地周邊房價及租金

【2025/05/21 聯合報】

都市更新海量資訊常令民眾霧裡看花，台北市政府地政局「都更/地政資訊平台」，今推出第3波「周邊房地行情」查詢新功能，一鍵啟動速查都更基地周邊房價及租金，即刻獲取區域行情。地政局指出，112年創新建置都更指南針「都更/地政資訊平台」，整合各項都更前期規畫所需不動產資訊，包括「都更門檻估算」、「房屋健檢地圖」等功能。為協助民眾掌握相關不動產價格資訊，平台今年再推出第3波「周邊房地行情」查詢新功能。

張總專欄 |

老舊工業區的新生路 如何轉型再創價值

【2025/05/19 財訊旗下網站-都更全都通】

在都市化進程不斷推進的當下，工業區這塊曾支撐台灣經濟奇蹟的基地，正面臨新的考驗與選擇。以雙北的內湖、五股、三重、塭仔圳等傳產重鎮，許多30年以上歷史的工業區逐漸顯現「空間使用效率低、產業結構老化、設施老舊落後」等問題。

定期收到快訊？加入安信line@

政府近年推動《工業區立體化發展方案》與相關都市計畫變更政策，確實釋出更新訊號。然而，真正讓這些工業基地完成「轉型」而非「去工業化」，關鍵在於拆掉重建後的規劃，能否幫助產業轉型，或者興建成因應市場需求之產品。

延伸閱讀：【YT 動口不動產15】全案管理助工業地重建，比較都更v.s立體化獎勵方案

長期以來，工業區因規劃單一、建物密度低、生活機能匱乏，相較都市的黃金區域，以往不動產業界認為重建的順位並非首選。但若從區位與產業演化的角度重新審視，雙北市中的老舊工業區往往占據極具潛力的黃金地段，不僅靠近交通節點，土地規模大，且地產所有權人單純，反而施行重建的可行性高。

延伸閱讀：安信建經代建土城廠辦落成 順應塭仔圳遷徙潮

若能再透過合適的規劃與利多政策，傳產老舊工業區域完全有潛力轉型為新穎且多元功能的產業社區，在符合土地使用分區的條件下，既可重建為新興科技大樓、商業企業總部，或作為其他營業空間使用。另外，在政府提倡拆除老舊鐵皮矮房，協助產業轉型的理念下，建議多加爭取容積獎勵的都更方案，尤其原物料及勞工人力短缺之前提下，興建成本只會愈來愈高，若能趕緊把握重建的黃金期，開發出符合土地最大價值效益為目的。

雙北個案評估？

接洽安信

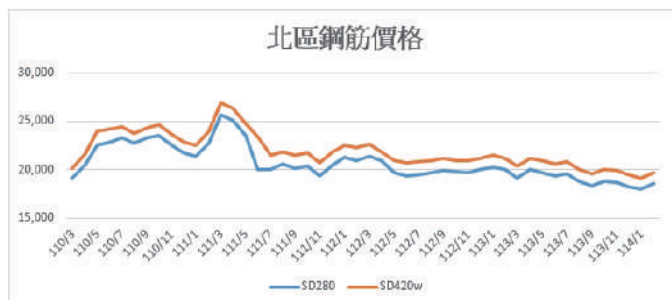
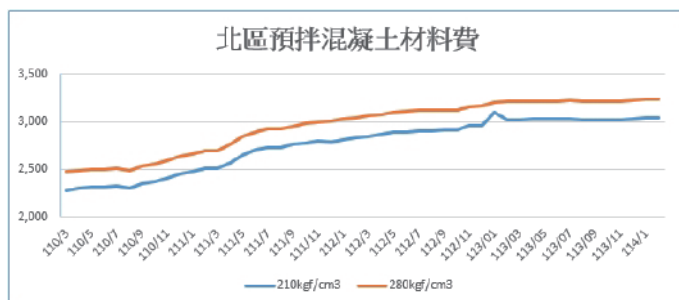


傳產工業區也面臨老舊問題，重建可行性評估得宜，將可創造土地最大價值利益。(資料照)

北區大宗資材價格

產 品		114.04價格	114.03價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm ³	3,046	3,046	-	元/M ³
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm ³	3,242	3,244	-2	
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)	3,362	3,367	-5	
鋼筋(工地交貨)	SD280,熱軋,D10mm	18,100	18,600	-500	
	SD420w,熱軋,D36mm	19,300	19,700	-400	
結構用鋼材	熱軋型鋼,H型鋼 (H400×B400,t1=13mm,t2=21mm)	27,786	27,871	-85	
	一般結構用軋鋼料, A36,25mm<T≤38mm	27,533	27,533	-	

統計至2025/04/30 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



anniversary

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

