

安信月中分享報

最關心您的不動產專業顧問團隊

全案管理 · 建築融資 · 信託管理

裝修金流管理 · 買賣價金履約保證



焦點新聞



房價指數



危老專區



安信時刻

房貸、土建融餘額 9 月雙創高

【2021/10/27 工商時報】

據央行統計，9 月房貸餘額已連續 55 個月創歷史新高，餘額月增 647.18 億元，較 8 月的 312.02 億元、增加 95.36%，也遠高於 7 月的 452.91；土建融餘額連續 31 個月創歷史新高，但餘額則僅月增 192.1 億元、創七個月以來新低，顯示房地合一課稅 2.0 新制 7 月上路後，對炒房發揮一定的效力。

近一年購屋及建築貸款餘額

年/月	購屋貸款(兆元)	年增率(%)	建築貸款(兆元)	年增率(%)
2020/10	7.877	7.80	2.365	16.12
2020/11	7.949	8.06	2.410	16.90
2020/12	8.042	8.50	2.461	17.52
2021/1	8.106	9.17	2.498	18.70
2021/2	8.132	9.07	2.515	18.18
2021/3	8.188	9.25	2.539	17.79
2021/4	8.247	9.51	2.559	17.45
2021/5	8.325	9.99	2.582	16.90
2021/6	8.407	10.42	2.621	16.68
2021/7	8.452	10.20	2.656	17.06
2021/8	8.483	9.64	2.683	16.98
2021/9	8.544	9.38	2.702	16.29

資料來源：中央銀行

製表：呂清郎

央行金檢 土建融利率 1.8%起跳

【2021/11/8 工商時報】

據指出，已有不少銀行因為所承作的土建融案利率低於 1.8%，遭央行要求改善。其中，央行雖然要求國銀的聯貸利率不得低於 1.7%，但若該聯貸案是屬土建融案、土地開發範疇，就不可僅以 1.7%定價，必須再提高 10 個基點到 1.8%。

政策豁免 都更、危老案利率殺到 1.4%

【2021/11/8 工商時報】

政府鼓勵都更及危老重建，在三年前已經修法將土建融案排除在銀行法第 72 條之 2 的限制範圍外，同時在利率定價方面，央行或金管會都未要求「最低下限」，因此，先前都更及危老重建的利率低於 1.7%已成常態，大多數介於 1.65 ~ 1.7%，但市場競爭激烈，最低利率甚至已經降到瀕臨 1.4%的水準。

北市老屋逾 64 萬戶！危老條例加速後，重建一輪得花多少年？

【2021/10/28 中央社】

內政部不動產資訊平台房屋稅籍資料，今年第二季台北市屋齡逾 30 年以上的老屋共 64 萬 2941 戶。住展雜誌統計推估，統計 2017 年至今年，台北市成功重建的老屋戶數約 1 萬 7161 戶，相當平均每年約 3432 戶。若依照前五年統計的每年老屋平均重建速度去計算，全數老房子重建完成約需要 187.3 年。

【信義房價指數】
大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2021.11.17



大台北房價指數

更新日期：2021.11.17

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2021/10	137.36	153.73	144.66
2021/09	137.52	153.39	143.83
增減率 (mom)	-0.12%	1.53%	0.58%
2020/10	130.43	142.14	135.08
增減率 (yoy)	5.31%	9.56%	7.09%

大台北地區住宅平均屋齡及 30 年以上老屋統計表

	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	36.29	244,926	27.18%	291,280	32.33%	106,456	11.82%
新北市	30.00	301,264	18.16%	389,154	23.45%	86,789	5.23%
全台灣	31.00	1,648,631	18.44%	1,926,058	21.55%	918,082	10.27%

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：110 年第三季

大台北地區危老重建計畫受理及核准案件數統計表

縣市別	重建計畫 受理數	佔比	上月 增加	重建計畫 核准數	佔比	上月 增加	核准平均面積 (平方公尺)
台北市	753	32%	+9	572	31.4%	+12	609.32
新北市	450	19%	+2	364	20%	+7	717.09
全台灣	2,335		+49	1,825		+42	691.81

統計至 2021/10/31 / 資料來源：內政部營建署

危老重建個案

加速都更喊喊？ 北市危老都更駁回率達 8 成

【2021/11/16 Yahoo 新聞】

高雄市「城中城」大火燒出全台危老都更的公安問題，台北市也不例外，不過攤開數據卻發現，身為首善之都，自 2019 年都更條例修法有條件降低「危老都更戶的同意門檻比例」後，台北市卻因自行增訂法令，導致駁回率高達 80%，自 87 年統計以來的整體核准率，也同樣不理想。



▲中山區這棟大樓，屋齡高達（近）40 年以上，被北市府列為高風險建築，但想要都更依舊沒有下文。

危老可一坪換一坪！ 花敬群籲各方出資 讓推動更順暢

【2021/11/15 民視新聞網】

內政部次長次長花敬群出席國家住都中心－「南港玉成公辦都更案」簽約儀式，並針對內政部日前新訂的「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」進行說明。在新法規中，住戶將能以原容積 1.3 倍獎勵換算總坪數，因此可興建樓板面積增加，扣掉都更後的公設虛坪，實際有機會拿回權狀上的一坪換一坪，相比原法規最高的容積獎勵 1.5 倍計算，住戶在都更後扣除高公設比，可換回的實際坪數大大提升不少，因此有望吸引住戶和建商參與都更。



▲「花敬群提到，希望各界不要太專注在數字的推算上，就算新法實施，希望未來建商和住戶也要有一定程度的出資，才能讓危老重建的推行更順暢。

土地與建築融資該如何辦理？安信速成教學！

【發稿日期 2021.11.15】

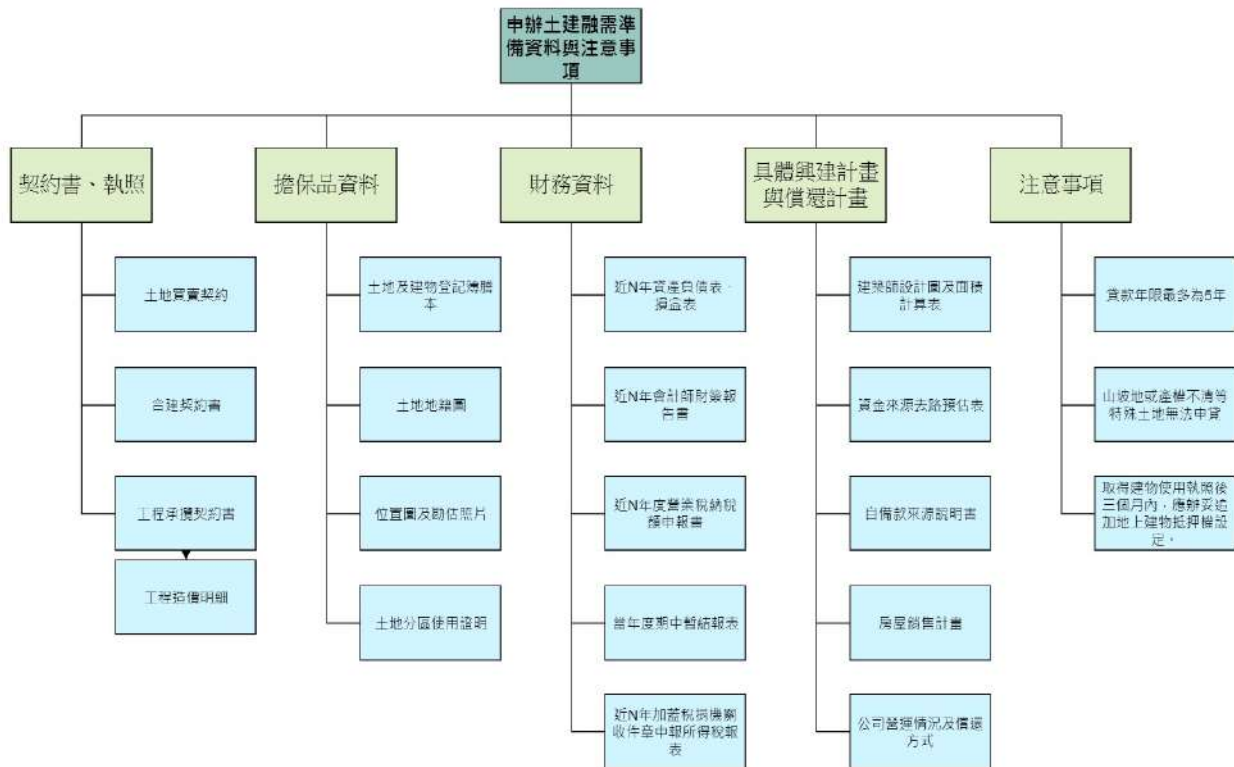


受惠低利、資金寬鬆與強勁的經濟成長，國轉戰不動產開發行列。對於想投入不動產開發的業者而言，事先瞭解「土地與建內房地產景氣持續復甦，吸引不少人築融資」該如何辦理，是順利推案的重要一堂課。此外，向銀行申辦土地與建築融資需要注意什麼眉角，或者有什麼簡便的捷徑呢？快來讓安信幫您解惑！

業者向銀行申請土地與建築貸款，通常土地、建築貸款會一起申請，二者合稱「土建融」。土建融償還年限通常以不超過五年為原則，且與房貸一樣需按月繳息；之後若建物完工出售，該戶出售的貸款部份應予清償或轉為分戶貸款。

申請土建融往往需要準備三大類資料，分別是「企業基本資料」、「財務資料」與「興建資料」。其中，企業基本資料通常又包括「公司設立變更登記表」、「董監事名冊與股東名冊」、「公司借款股東會議紀錄」、「股東債權居次同意書」、「土地融資承諾書」…等，另外還需要公司執照、負責人財力證明、企業戶金融機構往來情形證明等資訊，提供給銀行作徵信。

不過，若是合法且正常經營的不動產業者，其企業基本資料、財務資料大多不會有問題。安信建經表示，若想順利申貸土建融，關鍵在於「興建資料」（詳見圖表），而其中「具體之興建計畫與償還計畫」尤為關鍵。



安信建經解釋，因央行為了健全房市，除了針對銀行不動產放貸進行專案金檢，還要求國內各金融機構對於借款人檢附的具體興建計畫，應詳細查核「該筆土地之建築計畫、財務計畫、還款計畫及其他授信所需考量之內容」，並規定要「確實查核借款人檢附之興建計畫是否具體周延並留存相關文件」。所以，想申辦土建融的業者，若未備妥完善的興建計畫與還款計畫，申貸案就容易遭銀行打回票。

所謂「具體興建計畫與償還計畫」又包含：「建築師設計圖及面積計算表」、「資金來源去路表」、「自備款來源說明書」、「房屋銷售計畫」和「公司營運情況及償還方式」，每一項均寫鉅細靡遺交待清楚，才能快速且順利取得貸款。

若是沒有經驗的中小型企业，申辦土建融容易「卡關」，對此，對此，安信建經提供不動產融資代辦服務具有「高核准率」及「精準的貸款額度」等兩大特色，自民國 85 年安信建經推出不動產融資服務，已累積超過 25 年以上豐富經驗，累積承作融資金額突破貳仟億元，是建築融資界的權威，也深獲銀行業界的信賴，有意申貸的企業可向安信建經諮詢，以免遲遲申請不了土建融而錯失可貴商機。

安信建經最後提醒，並非所有土地都可以申請土建融，像禁建區、山坡地，以及產權不清等土地，銀行往往不願意承作貸款。其次，因央行持續打炒房，未來可能進一步緊縮土建融成數，企業應把握時間儘速送件。



安信建經
信義房屋 · 台新銀行 投資

全案管理 速成簡介

一條龍專業整合服務
協助地主完成自地自建夢想

【全案管理】

- 危老自建
- 資金統籌
- 興建管理
- 信義集團資源

線上服務：



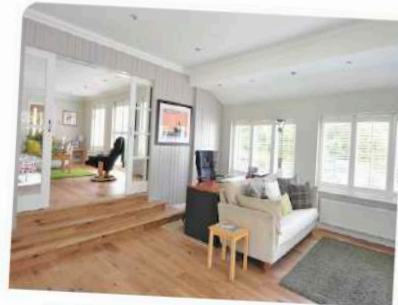
LINE@
安信建經



facebook
安信建經

裝修寶

守護您的裝修交易安全



保障您的每一塊錢！裝修款 · 專人管

【裝修寶】

- 保障裝修款
- 第三方專戶
- 優惠裝修貸款
- 室內設計師推薦

線上服務：



LINE@
安信裝修寶



facebook
安信建經-裝修寶

安信秉持逾25年的金流管理經驗，專屬為您服務
(02)2345-3377 #3827-3828