



信義房屋、台新銀行 投資

VOL.  
2023 Jan

全案管理  
建築融資  
信託管理  
買賣價金履約保證



最關心您的不動產專業顧問團隊

# 安信月報



焦點新聞



房價指數



老危專區



造價行情



安信時刻

## 通膨吃掉加薪情形未改善！ 去年1至11月實質薪資年減0.11%

【2023/1/11 經濟日報】

行政院主計總處發布11月受僱員工薪資調查統計結果。雖然去(2022)年11月經常性薪資為44,682元，年增2.35%，增幅不小；但在考量消費者物價指數(CPI)後，去年1月至11月實質經常性薪資41,345元，年減0.11%，顯示薪資成長依舊跟不上物價通膨速度，實質薪資持續倒退，衝擊購買力。

## 北台灣10區推案爆大量 賣壓激增 專家曝這三區「降價求成交」

【2023/1/12 自由時報】

根據住展雜誌統計，2022年北台灣新建案推案量前十大行政區，依序為桃園、中壢、三重、新莊、竹北、北投、龜山、土城、蘆竹、淡水，全年推案量介於323.7至788.1億元。10區總推案量達5,922.3億元，占北台灣新案逾48%。

## 新北四大重劃區房價 全跌

【2023/1/10 經濟日報】

新北市地政局公布2022年第3季住宅價格指數，整體指數呈現持平走勢，其中，四大重劃區台北大學特定區、淡海新市鎮、林口新市鎮、副都心及頭前重劃區季指數分別為133.06、115.79、122.19及105.94，較前一季全面下跌。

## 花敬群：預售屋限制換約 不溯既往

【2023/1/13 工商時報】

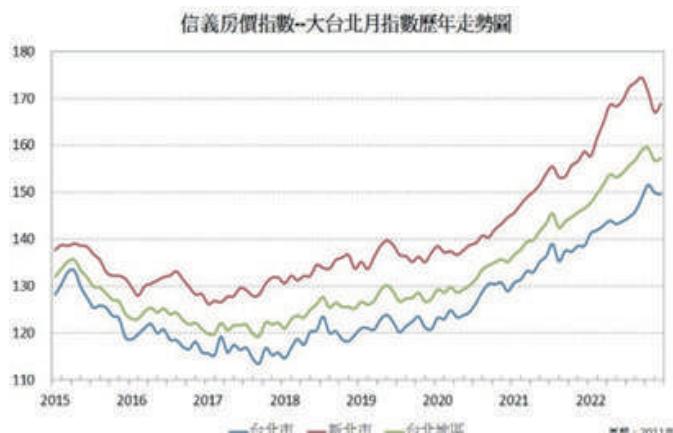
針對引發投機客恐慌，可能引爆「逃命潮」的預售屋限制換約轉手，內政部代理部長花敬群1.12日表示，已簽約的預售屋，不會被溯及既往，可以自由換約，不受五年不能轉賣的限制；訂日出條款後，預售屋才會被禁止換約。

項目	罰則／新規
限制 換約轉售	除配偶、直系或二親等內旁系血親，不得轉售第三人，按戶棟處罰50至300萬元。
重罰 炒作行為	製造熱銷假象及壟斷轉售牟利：將處罰100至500萬元。造成市場交易恐慌、損及公眾：處3年以下徒刑或併科罰金100萬至5000萬元。
解約 申報登錄	預售屋買賣契約解約時，30日內完成登錄申報，違者將按戶棟處罰3萬至15萬元。
管制私法人購屋	私法人取得住宅採許可制，5年內不得移轉讓與。
建立檢舉 獎金機制	檢舉查證屬實，可按實收罰鍰總金額一定比例作為檢舉獎金。

製表：《中國時報》游念育

## 【信義房價指數】 大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2023.01.16



## 大台北房價指數

統計時間：2023.01.16

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2022/12	149.54	168.87	157.22
2022/11	149.96	167.05	156.75
增減率	-0.28%	1.09%	0.30%
2021/12	138.56	158.64	146.55
增減率	7.92%	6.45%	7.28%

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	37.04	220,657	24.44%	304,056	33.68%	124,606	13.80%
新北市	30.68	266,634	15.91%	428,245	25.56%	103,164	6.16%
全台灣	32	1,497,251	16.56%	2,115,952	23.41%	1,014,135	11.22%

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：111年第3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	重建計劃 受理數	佔比	上月 增加	重建計劃 核准數	佔比	上月 增加	核准平均面積 (平方公尺)
台北市	910	27%	+0	771	28%	+9	610.60
新北市	584	17%	+4	477	17%	+9	718.39
全台灣	3338		+57	2746		+60	718.79

統計至2022/12/31 資料來源：內政部營建署

## 危老都更重建個案

### 50年遠百寶慶店成全國首個 百貨危老案 獲28%容獎

【2023/1/11 自由時報】

營業已達50個年頭的北市最老百貨「遠東百貨」寶慶店，去年12月底經北市建管處核准危老，並取得28%容積獎勵，成為全國首個參與危老的百貨公司，且基地面積達1108.5坪，一舉擠進北市基地規模前十大的危老案。



▲遠百寶慶店地處北市寶慶路、延平南路口，屬西門町商圈。（翻攝自Google Map）

### 中國開發攜手日本伊東豐雄在台首座住宅動土

【2023/1/16 yahoo新聞】

「台北市南港玉成公辦都市更新案」位於大東區門戶計畫的繁華軸帶上，基地鄰近捷運昆陽站，國家住宅及都市更新中心招商之初即備受矚目，吸引數家知名建商角逐，最後由中國開發拔得頭籌，於110年11月完成簽約，預計於2027年完工，挹注南港房市超過7,300坪總樓地板面積。預估本案總投資金額達20億元。



▲住都中心代理董事長花敬群（右二）攜手中國開發資產管理股份有限公司董事長鄭重（右三）、日本建築大師伊東豐雄（左三）、以及住都中心執行長黃錦茂（右一）、日本伊東事務所負責人泉洋子建築師（左一）、中國開發資產管理股份有限公司副董事長李震華（左二）等貴賓，共同祈求「台北市南港玉成公辦都市更新案」工程順利完工。

## 爛尾樓潮？安信建經3提醒不踩雷

【2022/12/10 中國時報專欄 作者為安信建經總經理張峰榮】

新北市樹林區建案「凱旋大苑」因建商資金不足、宣布停工一事，引起市場議論紛紛，甚至以「爛尾樓潮」來形容。難道，「爛尾樓潮」真的山雨欲來，預售屋與老屋重建市場將爆發大規模倒閉潮嗎？

事實上，我們觀察台灣房地產史上的爛尾樓潮，規模最大的時間點大約是民國80幾年至90初年，當時國內房市被稱作「失落的十年」；由於建商投資浮濫、財務過度擴張，又因新建案供給量爆增、政府整頓金融體系，使建商大量倒閉而出現許多爛尾樓。「失落的十年」土建融逾放動輒高達7、8%，但今年土建融逾放比僅約0.1%左右，土建融放款風險遠低於其他各類別；若未出現建商倒帳潮，何來爛尾樓「潮」？

歷經民國87～89年本土性金融風暴後，政府進行一連串改革，如今預售制度及不動產金融管制已相對完善。近期祭出的土建融「五大禁令」議題沸沸揚揚，據悉，五大禁令與我個人觀點如下：

- 一：起造人或是建案本身的土地，二者都必須作銀行信託。觀點：起造人與建築用地辦理信託，對放款的銀行與預售屋承購戶較有保障，此措施實屬合理。
- 二：建商須和銀行所指定的建經公司簽署「續建承諾」。觀點：與建經公司合作，並簽署續建承諾對消費者與地主較有保障，但銀行指定的建經公司若未盡到監督之責，意義便不大。其次，若只是單純簽署承諾書，其實只是流於形式，更正確的方式應是如何落實執行履約信託的續建機制才是關鍵。
- 三：採先建後售的建商，自備款須先撥匯至銀行專戶，且必須撥足五成，銀行才願核撥貸款。觀點：此舉將增加建商推案資金成本，迫使中小型建商因資金籌措能力較弱下，無法採先建後售、或賣成屋案，如因而在興建中造成資金缺口而延宕工程，則對消費者而言並非佳音。
- 四：建商若賣預售屋，則預售款項必須先撥入銀行專戶。觀點：目前大多數預售屋案採取「價金信託」或「不動產開發信託」，消費者繳納的價金均須匯至信託專戶，因此影響不大，影響較大者為採取「同業連帶擔保」的預售案。

五、建商本身必須紀錄良好，沒有任何銀行違約紀錄或交屋爭議，行庫也要檢視其以往的銷售紀錄。觀點：此措施可以降低銀行放款風險與保障消費者，較無不合理之處。

消費者如今憂心忡忡，擔心自己買預售屋踩雷，對此有三點建議：

- 一、慎選建商，選擇有品牌、好信用、推案量豐富的業者，勿貪圖便宜購買遠低於行情的建案。
- 二、搭配「預售屋履約保證機制」，雖預售屋履保效力有限但對於「專款專用」有一定保障。
- 三、仔細檢視買賣契約，若對內容有疑慮，可商請律師、地政士及建經公司等專業人員審閱。



### 專家觀點



## 爛尾樓潮？安信建經3提醒不踩雷

新北市樹林區建案「凱旋大苑」因建商資金不足、宣布停工一事，引起市場議論紛紛，甚至以「爛尾樓潮」來形容。難道，「爛尾樓潮」真的山雨欲來，預售屋與老屋重建市場將爆發大規模倒閉潮嗎？

事實上，我們觀察台灣房地產史上的爛尾樓潮，規模最大的時間點大約是民國80幾年至90初年，當時國內房市被稱作「失落的十年」；由於建商投資浮誇、財務過度擴張，又因新建案供給量爆增、政府整頓金融體系，使建商大量倒閉而出現許多爛尾樓。「失落的十年」土建融資放款率高達7~8%，但今年土建融資放款率約0.1%左右，土建融資風險遠低於其他各類別；若未出現建商倒閉潮，何來爛尾樓「潮」？

歷經民國87~89年本土性金融風暴後，政府進行一連串改革，如今預售制度及不動產金融管制已相對完善。

近期祭出的土建融「五大禁令」議題沸沸揚揚，據悉，五大禁令與我個人觀點如下：

一、起造人或是建案本身的土地，二者都必須作銀行信託。觀點：起造人與建築用地辦理信託，對放款的銀行與預售屋承購戶較有保障，此措施實屬合理。

二、建商須和銀行所指定的建經公司簽署「續建承諾」。觀點：與建經公司合作，並簽署續建承諾對消費者與地主較有保障，但銀行指定的建經公司若未盡到監督之責，意義便不大。其次，若只是單純簽署承諾書，其實只是流於形式，更正確的方式應是如何落實執行履約信託的續建機制才是關鍵。

三、採先建後售的建商，自備款須先匯至銀行專戶，且必須撥足五成，銀行才願核撥貸款。觀點：此舉將增加建商推案資金成本，迫使中小型建商因資金籌措能力較弱下，無法採先建後售、或賣成屋案，如因而在興建中造成資金缺口而延宕工程，則對消費者而言並非佳音。

四、建商若賣預售屋，則預售款項

必須先撥入銀行專戶。

觀點：目前大多數預售屋案採取「資金信託」或「不動產開發信託」，消費者繳納的資金均須匯至信託專戶，因此影響不大，影響較大者為採取「同業連帶擔保」的預售案。

五、建商本身必須紀錄良好，沒有任何銀行違約紀錄或交屋爭議，行庫也要檢視其以往的銷售紀錄。觀點：此措施可以降低銀行放款風險與保障消費者，較無不合理之處。

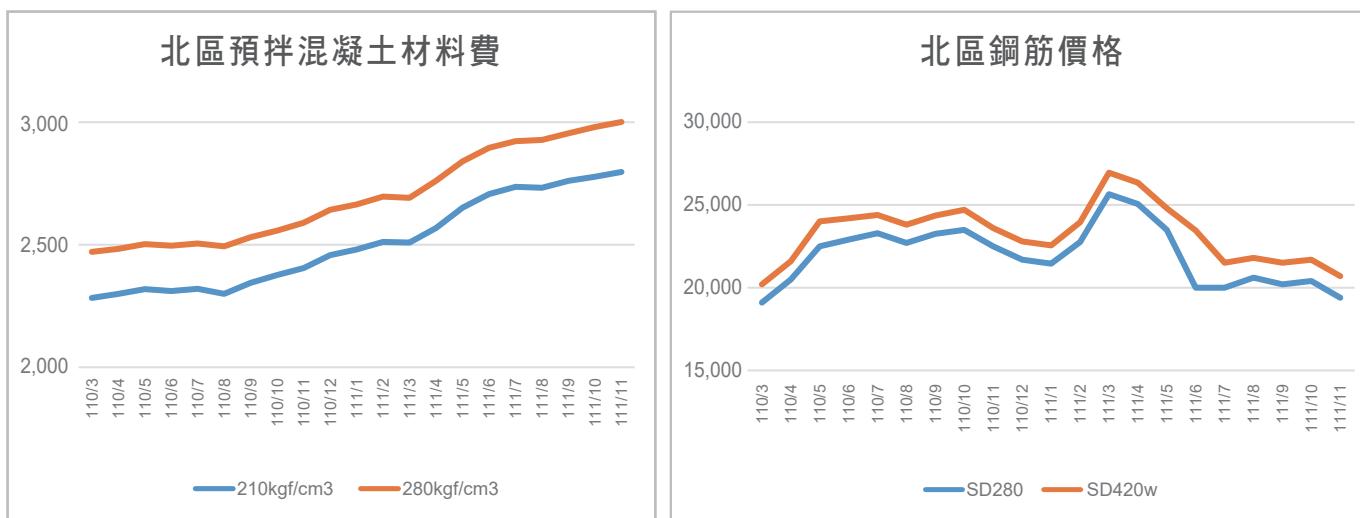
消費者如今憂心忡忡，擔心自己買預售屋踩雷，對此有三點建議：一、慎選建商，儘量選購有品牌、好信用、推案實績豐富的業者，勿貪圖便宜購買遠低於行情的建案。二、絕對要搭配「預售屋履約保證機制」，雖預售屋履保效力有限，但對於「專款專用」仍有一定的保障。三、仔細檢視買賣契約，若對契約內容有疑慮，可商請律師、地政士、建經公司等專業人員幫忙審閱。

（作者為安信建經總經理張峰榮）

## 北區大宗資材價格

產品		111.10 價格	111.11 價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm <sup>3</sup>	2,777	2,797	+20	元/M <sup>3</sup>
	280kgf/cm <sup>3</sup>	2,980	3,001	+21	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,187	3,155	-32	
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,181	3,139	-42	
鋼筋(工地交貨)	SD280, 熱軋, D10mm	20,400	19,400	-1000	元/T
	SD420w, 熱軋, D36mm	21,700	20,700	-1000	
結構用鋼材	熱軋型鋼, H型鋼 (H400×B400, t1=13mm, t2=21mm)	30,986	30,500	-486	
	一般結構用軋鋼料, A36, 25mm < T ≤ 38mm	27,233	27,233	0	

資料來源：行政院公共工程委員會。



一條龍專業整合服務

## 全案管理

危老自建·首選品牌

統籌資金

建築設計

營造興建

銷售計劃

物管售服

安心·信賴

◆逾25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2,200億元



最關心您的不動產專業顧問團隊

服務專線：(02) 2345-3377