

VOL.
2023 APR

全案管理
建築融資
信託管理
履約保證價金信託

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



危老專區



造價行情



安信時刻

景氣不明+升息 國銀對中小企放款連二衰

【2023/4/13 工商時報】

景氣不明又逢升息，國銀對中小企業放款連二個月呈現衰退。金管會銀行局副局長林志吉表示，截至今年2月底止，本國銀行對中小企業放款餘額達新台幣9兆2,685億元，較上月底減少82.54億元、加上1月減少65.43億元，連二個月減少147.97億元、減幅0.16%。

拚都更 私法人購地大鬆綁

【2023/4/18經濟日報】

內政部正在進行修訂《平均地權條例》相關的多項子法。據了解，將針對以都更為主的私法人購地大鬆綁，都市更新事業計畫報核後在主管機關審查時，公開展覽期間就可開始購地、規劃，不用再每次申請許可；在都更危老合建分售、產權整合過程中，因實務所需的買賣移轉，納入免經許可範圍。

平均地權條例子法擬修訂	
項目	說明
放寬私法人購屋許可制	排除都更危老業者，讓業者在一定條件下，例如都更危老合建、產權整合過程中，因實務需要的買賣移轉行為，納入「免經許可」項目。例如：私法人屬於都更、危老計畫公展範圍內的權利關係人
檢舉獎金制度	為了防杜浮濫檢舉機制，要求檢舉要採實名制，如果檢舉人偽變造事證將移送檢調

資料來源：採訪整理

陳容穎 / 製表

房價所得比 終結連五升

【2023/4/17 經濟日報】

內政部公布去年第4季房價所得比9.61倍，季減0.19倍，終結連續五季上升，轉為下跌。從六都來看，僅高雄市持續上升，其餘五都均呈減輕，台北市從16.2年不吃不喝才能買房，微幅下降至15.77年。官員表示，平均地權條例發酵，讓高房價問題得到緩解，未來民眾會更有感。



圖 1、住宅價格指數季漲幅比較

不買房改買商辦！高資產族鎖定投資長期收益不動產

【2023/4/14 TVBS】

平均地權條例「管住不管商」，吸引高端族購買「億級商辦」，擁有長期收益的商用不動產市場，將會成為法人的置產重心，業界認為，商辦至少再熱5年，有專家預測，商辦行情會先漲後跌。

【信義房價指數】

大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2023.03.16



大台北房價指數

統計時間：2023.03.16

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2023/03	142.40	172.43	154.34
2023/02	146.09	172.45	156.57
增減率	-2.53%	-0.01%	-1.42%
2022/03	142.89	165.95	151.66
增減率	-0.34%	4.53%	1.77%

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	36.97	220,688	24.45%	304,106	33.69%	123,638	13.70%
新北市	30.58	266,590	15.86%	428,317	25.49%	103,006	6.13%
全台灣	32	1,497,358	16.51%	2,116,139	23.33%	1,011,676	11.15%

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4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	月增 (相較12/31止)	重建計畫核准數	佔比	月增 (相較12/31止)	核准平均面積 (平方公尺)
台北市	940	27%	+6	805	28%	+11	617.06
新北市	606	17%	+10	488	17%	+6	705.93
全台灣	3,516		+71	2,880		+71	715.41

統計至2023/3/31 資料來源：內政部營建署

危老都更重建個案

基隆大華戲院舊址危老重建 將改建為12層樓集合式住宅

【2023/4/1 聯合報】

基隆市屋齡超過30年房屋占全市六成，但危老重建政策推動6年核准僅10件，其中大華戲院舊址老屋場陷，因原住戶百分之百同意，申請危老重建獲准，將改建為12樓的集合式住宅。基隆市不動產暨都市更新學會，在市府協助下設置30危老重建推動工作站，協助民眾加速老屋重建速度。



▲大華戲院舊址危老重建，將改建為12層樓集合式住宅。記者游明煌／攝影

台北最老區拚重生 大同區推案年衝300億 9成來自危老都更案

【2023/4/12 財訊雙週刊】

政府連出五重拳遏止炒房，今年開春房市明顯降溫，但在台北市大同區，不畏房市急凍，仍有千坪基地新案推出。記者實際走訪，多起建案正在大興土木，有的整地搭建銷售中心，有的竣工拔地而起20幾層樓高，不少連棟老舊透天的牆面掛上危老重建布幔，這處被歲月遺忘的老城區似乎正在蛻變重生。最新一期《財訊》雙週刊以「台北最老區拚重生」為題，報導目前大同區危都更案的熱度，同時揭祕大同區都更王收服地主的心法，及當地最新的房地產動態。

財訊

大同區房市價量俱揚 比萬華更熱絡



▲北最老大同區推案年衝300億 9成來自危老都更案

【張總專欄】資金斷鏈危機 建商如何自求生路？

文章來源

近幾年以來，央行房市調控措施逐步收緊，尤其又以「土建融5成限貸令」與「購地貸款限18個月內動工」等兩大措施對建商影響最大；只不過，上述兩項措施對建商衝擊並非全面性的，大型建商因籌資能力較強、口袋較深，幾乎毫髮無傷，但中小型建商因資金實力有限，銀行一關緊融資水龍頭就易出現資金斷鏈危機，推案計畫甚至因此中輟或延緩。

[定期收到新訊？加入安信line@](#)

自去年以來，我們發現市場上有諸多中小型建商盤售土地，或是轉售「帶建照土地」，就連「危老重建案」也有人求售。正常情況下，「帶建照土地」、「危老重建案」求售的案例十分稀少，因為這兩類個案用白話說來等同建商手中「煮熟的鴨子」，如今將香氣撲鼻的鴨子讓給別人，肯定是被逼到牆角，不得不出此下策。

中小型建商之所以把手上案源拱手相讓，關鍵除缺工缺料、原物料價格持續上漲，造成營建成本大幅上升，發包困難外，另外即是央行調控措施發威致使銀行普遍緊縮不動產放款，即使原先已和建商談好的土建融資臨時生變，「婉拒承作建融」、或者「建融遲不核准」的情況如星火燎原；當銀行資金下不來，建商手上若自有資金不足，建案就難以動工，因此索性轉售他人。

[想看更多？安信張總專欄](#)

中小建商斷金斷鏈危機愈演愈烈，到處找錢的情況引起官方注意，終於在今年2月，國發會、內政部邀集中小建商尋問意見，研擬鬆綁「購地貸款限18個月內動工」等措施，讓命懸一線的業者看見生存的曙光。

筆者認為，推動危老都更的重建仍為政府及民間企業努力的方向，而又有為數眾多的小建商投入重建市場，政府若隔岸觀火並不利於推動老屋重建；如官方能夠對於太過嚴格之不動產放款管制作適度鬆綁（尤其在符合都更危老個案需求上），下半年的不動產交易市場會比上半年樂觀。

[定期收到新訊？加入安信line@](#)

其次，根據安信建經內部統計資料，中小型建商欲透過公司與銀行洽談融資之需求，評估案量較去年同期約增1至2成；相較去年第1季因房市景氣甚佳，評估案量基期較高，而各方預估今年房市景氣轉向保守之際，公司評估案量卻不減反增，主因仍與中小型建商對資金需求孔急，更需要專業協助有關。

近期銀行借貸變得保守及嚴謹，建商資金面的危機浮上檯面，反而讓更多中小型建商需要大型建經公司的力量，協助與銀行洽談，爭取到最佳的借貸條件。以安信建經為例，過去近30年來，與國內2、30家銀行都有合作方案，能為中小型建商爭取到更好的核貸條件，儘快在短期內取得融資。

[了解更多？接洽安信](#)

資金斷鏈危機
建商如何自求生路？



專家觀點

近幾年以來，央行房市調控措施逐步收緊，尤其又以「土建融5成限貸令」與「購地貸款限18個月內動工」等兩大措施對建商影響最大；只不過，上述兩項措施對建商衝擊並非全面性的，大型建商因籌資能力較強、口袋較深，幾乎毫髮無傷，但中小型建商因資金實力有限，銀行一關緊融資本龍頭就易出現資金斷鏈危機，推案計畫甚至因此中輟或延緩。

自去年以來，我們發現市場上有諸多中小型建商面臨土地，或是轉售「帶建照土地」，就連「危老重建案」也有人求售。正常情況下，「帶建照土地」、「危老重建案」求售的案例十分稀少，因為這兩類個案用白話來說等同建商手中「熟熟的鴨子」，如今將香氣撲鼻的鴨子讓給別人，肯定是被逼到牆角，不得不出此下策。

中小型建商之所以把手上案源拱手相讓，關鍵除缺工缺料、原物料價格持續上漲，造成營建成本大幅上升，發包困難外，另外即是央行調控措施發威致使銀行普遍緊縮不動產放款，即使原先已和建商談好的土建融資臨時生變，「婉拒承作建融」、或者「建融遲不核准」的情況如星火燎原；當銀行資金下不來，建商手上若自有資金不足，建案就難以動工，因此索性轉售他人。

中小建商斷金斷鏈危機愈演愈烈，到處找錢的情況引起官方注意，終於在今年2月，國發會、內政部邀集中小建商等開意見，研擬鬆綁「購地貸款限18個月內動工」等措施，讓命懸一線的業者看見生存的曙光。

筆者認為，推動危老都更的重建仍為政府及民間企業努力的方向，而又有為數眾多的小建商投入重建市場，政府若隔岸觀火並不利於推動老屋重建；如官方能夠對於太過嚴格之不動產放款管制作過度鬆綁（尤其在符合都更危老個案需求上），下半年的不動產交易市場會比上半年樂觀。

其次，根據安信建經內部統計資料，中小型建商欲透過公司與銀行洽談融資之需求，評估案量較去年同期約增1至2成；相較去年第1季因房市景氣甚佳，評估案量基期較高，而各方預估今年房市景氣轉向保守之際，公司評估案量卻不減反增，主因仍與中小型建商對資金需求孔急，更需要專業協助有關。

近期銀行借貸變得保守及嚴謹，建商資金面的危機浮上檯面，反而讓更多中小型建商需要大型建經公司的力量，協助與銀行洽談，爭取到最佳的借貸條件。以安信建經為例，過去近30年來，與國內2、30家銀行都有合作方案，能為中小型建商爭取到更好的核貸條件，儘快在短期內取得融資。（作者為安信建經總經理張峰榮）

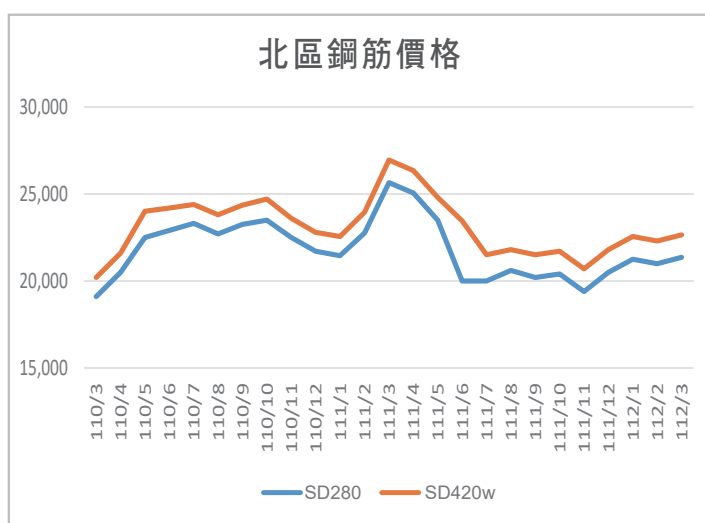
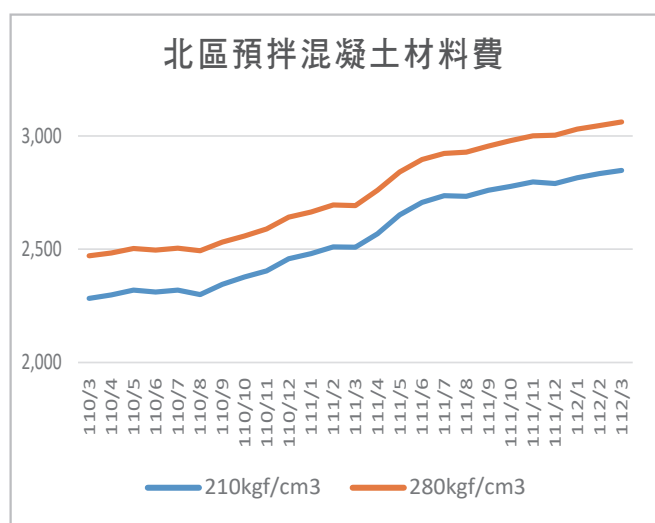
相關報導

- [資金斷鏈危機 建商如何自求生路？【中時電子報】](#)
- [資金斷鏈危機 建商如何自求生路？【旺得富】](#)
- [資金斷鏈危機 建商如何自求生路？【Yahoo新聞】](#)

北區大宗資材價格

產 品		112.03價格	112.02價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm3	2,848	2,834	+14	元/M3
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm3	3,062	3,046	+16	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,166	3,162	+4	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,171	3,181	-10	
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	21,350	21,000	+350	
	SD420w，熱軋，D36mm	22,650	22,300	+350	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	30,867	30,200	+667	
	一般結構用軋鋼料， A36，25mm < T ≤ 38mm	26,233	26,233	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

最關心您的不動產專業顧問團隊

服務專線：(02) 2345-3377

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

