

VOL.
2023 MAY

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

缺工缺料嚴重 新北建照展延2年

【2023/5/16 聯合報】

缺工缺料嚴重，公私工程皆嚴重延宕，新北市工務局宣布去年領得的建照、雜照可展延2年，但仍受10年總工期限限制，受惠建照共520件。工務局指建築法中已有展延規定，不會無限期展延，也不是每案都適用。

打炒房子法 拚7月上路

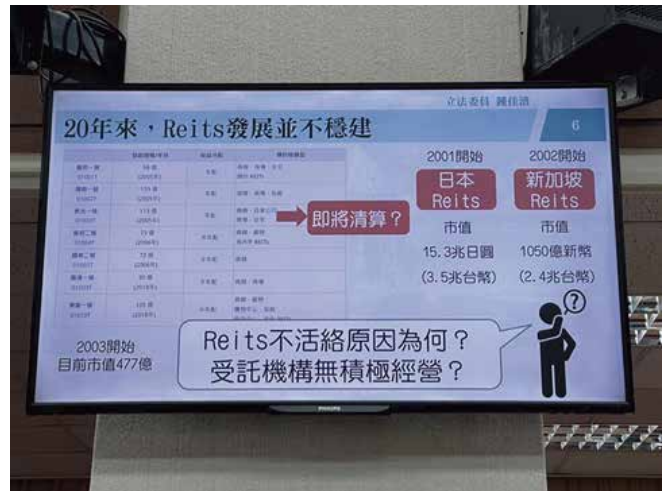
【2023/5/15 yahoo新聞】

《平均地權條例》子法15日預告期滿，據悉，內政部將力拚7月上路。預告期間各界意見包含三大類，首先，業者期待都更相關規範再放寬，第二，業界認為炒作定義應再明確，第三，學者建議應管制私法人購置法拍屋，內政部表示，後續會再審慎研議，希望打炒房條例愈快上路愈好。

金管會：REITs修法助危老、都更

【2023/5/12 工商時報】

金管會推動REITs基金修法，由現行「信託」架構改為「信託與基金」雙軌架構，金管會主委黃天牧回應立委質詢時指出，原本規劃REITs資產排除一般住宅，但採納其他部會建議，除商用辦公室、公共建設外，加入「危老及都更改建案」。



危老重建時程容積獎勵砍半 建商坦言「很難做」：利潤都在地主手中

【2023/5/8 經濟日報】

內政部推行都市危險及老舊建築物加速重建條例，申請門檻比都市更新低，但時程獎勵逐年遞減，本月12日以後獎勵將砍半，對此隆大營建董事長陳武聰認為，容積獎勵是翻轉市容的核心誘因，還喊話中央展延獎勵「讓好的政策持續下去」。

【信義房價指數】

大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2023.05.17



大台北房價指數

統計時間：2023.05.17

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2023/04	142.40	173.54	154.78
2023/03	142.40	172.43	154.34
增減率	0.00%	0.64%	0.29%
2022/04	143.95	168.58	153.74
增減率	-1.08%	2.94%	0.68%

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	36.87	220,589	24.38%	304,196	33.62%	123,519	13.65%
新北市	30.50	266,614	15.82%	428,304	25.42%	102,900	6.11%
全台灣	32	1,497,336	16.46%	2,116,096	23.26%	1,010,536	11.11%

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：112年第1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(4月份數據官方尚未發佈) 資料來源：內政部營建署

危老都更重建個案

住戶爽了！台北最大危老案 「僑安新村」變豪宅 開價上看200萬

【2023/5/12 經濟日報】

全台北市最大危老案5月4日登場，由日勝生集團整合12年的北市蛋黃區危老案「鑄慕RADIUM ONE」，位在光復南路靜巷內，基地面積達1,038坪，總銷達90億元，開價上看200萬元。



▲僑安新村地處精華地段，預估改建完工後將成為區段新地標。(圖/日勝生活科技提供)

新竹都更危老案 創新高紀錄

【2023/5/1 工商時報】

新竹地區今年第一季住宅推案量約395.8億元，年增約16.56%，為北台灣住宅推案量年增幅最高的地區；值得注意的是，因房價高漲，加上舊市區土地供給稀少，今年新竹地區都更、危老高達九筆，創下有統計以來新高紀錄。



▲新竹危老都更案示意圖。圖/摘自網路YouTube影片

危老重建案遍地開花 北市2個行政區核准飆破百件

文章來源

據內政部全台危老重建計畫統計顯示，截至今年3月底止，台北市危老重建案核准件數達805件，占全國核准件數比例近3成；若以行政區來看，根據台北市最新公布數據顯示，截至今年2月28日止，核准數量排名前五名依序為中山、大安、士林、大同、北投等區，而中山與大安核准件數更連袂達到百件，重建熱潮可見一斑。安信建經總經理張峰榮表示，危老重建因容積獎勵明確且執行效率快，在內政部積極推動之下遍地開花，台北市核准件數更是高居全國之冠；由於危老時程容積獎勵在今年5月12日將由4%遞減至2%，預期會再有一波申請送件潮，有意重建的地主應儘快把握時間提出申請。

[掌握新訊？加入安信line@](#)

危老案分布有玄機 地主態度成關鍵

安信建經彙整統計顯示，台北市危老核准件數最高的行政區為中山區，共計達113件，占全市核准件數約14.2%，其次為大安區有100件，所佔比例約12.5%，分居3到5名的士林、大同、北投區占比也都達到一成以上。若以危老建案數量密度看來，排名前五則為大同、中正、大安、中山、萬華，顯示中山、大安，大同區不論數量或是密度都在前五名之列，其中排行第一的大同區每平方公里更有高達約15.31個危老建案，遙遙領先第二名中正區的9.99個。

[想看更多？安信市場研究](#)

外界普遍認為建商對房價高的地方重建案較感興趣，但實際上並非如此。數據顯示，房價相對低的大同、北投、萬華等地危老案並不少，反觀房價高昂的信義、松山則是倒數二、三名，而南港因住宅存量較少且住宅聚落分散，故歷來重建案不論數量或是密度皆敬陪末座。

張峰榮分析，危老案成敗的關鍵往往在「分回坪數期望值」與「住戶整合」上，信義與松山區因房價水準較高，地主對於分回坪數的期望值也較高，也因此較不易妥協建商給予的分回條件，以致於重建案數量遙遙落後。

[掌握新訊？加入安信line@](#)

房價大漲推升重建意願 大同區老房大翻身

以建案核准密度排名第一的大同區為例，該區近年受惠於西區門戶計畫，房價快速飆漲，南大同一帶已有數個建案每坪成交均價達到百萬元以上，引起市場關注。因房價高飛使得建商給予地主分回條件提高，地主重建意願隨之走揚，更易促成重建案。

張峰榮強調，因時程容積獎勵項目幾乎沒額外成本，取得該項容獎的效益最高，但由於時程容積獎勵不斷遞減，老屋地主若有意願重建，不妨把握在5月12日時程容積獎勵砍半之前，儘快評估與參與，才能爭取到最大的重建價值。



▲受惠西區門戶計畫，大同區房價快速飆漲也使得地主們重建意願大增。

了解更多？接洽安信

張峰榮提醒，不管是與建商協議一般合建、或者危老重建，應篩選有信譽、實績良好的建商；若希望享有重建後的高額容積獎勵，但對申辦流程不夠熟悉，可透過建經公司以「全案管理」委建模式進行重建，以增加自己的資產價值。安信建經重建經驗豐富，可協助地主快速爭取最高之危老獎勵與優惠融資，危老密度最高的大同區亦有老宅加入安信建經「全案管理」委建模式，如近期已進行動土、位於延平北路三段的連棟老宅，因人數多又缺乏傳統開發商或建商角色主導及整合，執行過程中較難以達成共識；安信建經協助為地主成立法人主體，建立股東會的決策來執行重建，並利用決議機制解決意見分歧問題，在短時間內就成功推動重建，達成地主多年來的重建心願。

相關報導

[危老重建案遍地開花 北市2個行政區核准飆破百件](#)
【聯合新聞網 2023/4/27】

[危老重建熱潮 北市2行政區核准飆破百件](#)
【工商時報 2023/4/27】

[每平方公里15件 大同區危老重建密度最高](#)
【工商時報 2023/4/27】

[《傳產》危老重建遍地開花 北市2行政區核准飆破百件](#)
【中時新聞網 2023/4/27】

[危老重建案遍地開花 北市2個行政區核准飆破百件](#)
【經濟日報 2023/4/27】

[危老重建案遍地開花 北市大同區密度最高](#)
【自由時報 2023/4/27】

[危老重建案遍地開花 北市2個行政區核准飆破百件](#)
【信義房訊 2023/4/27】

[北市老屋重建急速攀升 大同區每公里有15棟改建排名第一](#)
【yahoo股市 2023/4/27】

[危老重建案遍地開花，北市中山、大安兩行政區核准數連袂飆破百件](#)
【yahoo股市 2023/4/27】

[危老重建時程獎勵倒數計時 北市這2區核准飆破百件](#)
【yahoo新聞 2023/4/27】

[〈房產〉危老重建案遍地開花 北市這兩區核准案飆破百件](#)
【yahoo新聞 2023/4/27】

[危老重建時程獎勵倒數計時 北市這2區核准飆破百件](#)
【太報 2023/4/27】

[《傳產》危老重建遍地開花 北市2行政區核准飆破百件](#)
【旺得富 2023/4/27】

[每平方公里15件 大同區危老重建密度最高](#)
【旺得富 2023/4/27】

台北市行政區危老重建核准件數及密度排行：

排行	行政區	核准件數	排行	行政區	每平方公里件數
1	中山	113 (14.2%)	1	大同	15.31
2	大安	100 (12.5%)	2	中正	9.99
3	士林	91 (11.4%)	3	大安	8.80
4	大同	87 (10.9%)	4	中山	8.26
5	北投	83 (10.4%)	5	萬華	6.10
6	中正	76 (9.5%)	6	松山	4.85
7	萬華	54 (6.8%)	7	信義	3.30
8	文山	52 (6.5%)	8	文山	1.65
9	內湖	49 (6.1%)	9	內湖	1.55
10	松山	45 (5.6%)	10	北投	1.46
11	信義	37 (4.6%)	11	士林	1.46
12	南港	10 (1.3%)	12	南港	0.46

安信建經彙整自台北市政府資料。

[《傳產》危老重建遍地開花 北市2行政區核准飆破百件](#)
【富聯網 2023/4/27】

[〈房產〉危老重建案遍地開花 北市這兩區核准案飆破百件](#)
【鉅亨網 2023/4/27】

[危老改建案北市占3成最大宗 2區核准破百件](#)
【Ettoday房產雲 2023/4/27】

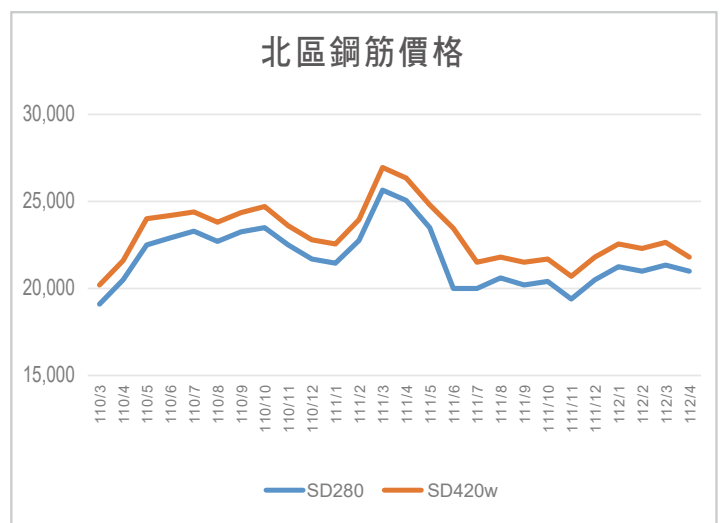
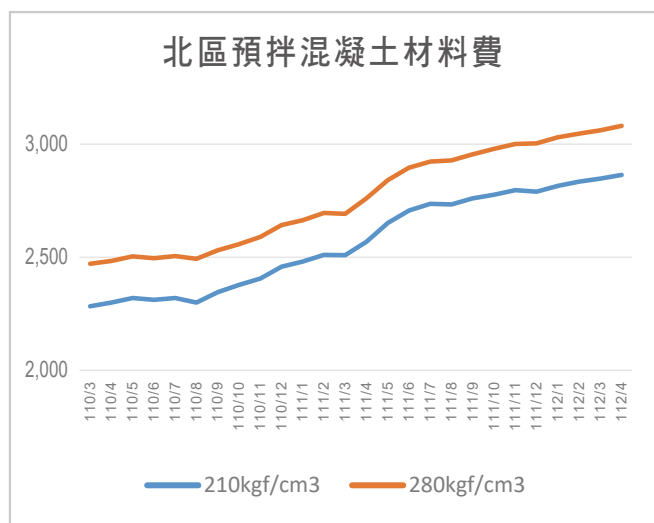
[危老重建案遍地開花 北市2個行政區核准飆破百件](#)
【信傳媒 2023/4/27】

[危老重建案遍地開花，北市中山、大安兩行政區核准數連袂飆破百件](#)
【財訊快報 2023/4/27】

北區大宗資材價格

產 品		112.04價格	112.03價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm3	2,864	2,834	+30	元/M3
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm3	3,081	3,062	+19	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,175	3,166	+9	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,185	3,171	+14	
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	21,000	21,350	-350	
	SD420w，熱軋，D36mm	21,800	22,650	-850	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	30,733	30,867	+134	
	一般結構用軋鋼料， A36，25mm < T ≤ 38mm	28,233	26,233	+2000	

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

安信建築經理股份有限公司 www.an-sin.com.tw

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

