

安信建經

信義房屋、台新銀行 投資

VOL.
2023 JUN

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

意外！央行祭出第五波房市管制 「特定縣市」第二戶限貸七成

【2023-06-15 經濟日報】

中央銀行召開理監事會議，意外宣布採取第五波房市管制措施，針對自然人特定地區第二戶購屋貸款，除原本的無寬限期外，貸款成數不得超過七成。特定地區包括台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市、新竹縣市。

《平均地權條例》嚴格限縮換約轉售 預售屋可換約以兩年一戶為限

【2023-06-15 經濟日報】

《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。

建築貸款增速 意外走揚

【2023-05-26 經濟日報】

房市交易旺季不旺，中央銀行公布國銀消費者貸款餘額，其中，4月房貸餘額年增率滑落至4.72%，為逾四年半新低；建築貸款年增率意外走揚，由9.17%升至9.4%，但央行官員解釋，這並不代表建商推案信心增強，而是為了去化餘屋、加強促銷，動用較多的周轉金。

Fed暗示 下半年可能再升息2碼

【2023-06-16 中國時報】

美國聯邦準備理事會（Fed）自2022年3月起連續10次升息後，14日終於按下「暫停鍵」。Fed決策機構「聯邦公開市場委員會」（FOMC）14日結束為期2天的例會，宣布維持5%至5.25%的聯邦基金利率目標區間不變，符合此前市場預期。但Fed暗示下半年可能將再升息2碼（50個基點），亦即本波升息循環仍未走到終點。

Fed升息循環一覽表

時間點	升息幅度	目標利率區間
2023年6月	按兵不動	5.00%~5.25%
2023年5月	+1碼	5.00%~5.25%
2023年3月	+1碼	4.75%~5.00%
2023年2月	+1碼	4.50%~4.75%
2022年12月	+2碼	4.25%~4.50%
2022年11月	+3碼	3.75%~4.00%
2022年9月	+3碼	3.00%~3.25%
2022年7月	+3碼	2.25%~2.50%
2022年6月	+3碼	1.50%~1.75%
2022年5月	+2碼	0.75%~1.00%
2022年3月	+1碼	0.25%~0.50%

註：1碼等於0.25%

製表：《中國時報》王嘉源

【信義房價指數】

大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2023.06.16



大台北房價指數

統計時間：2023..06.16

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2023/05	141.22	174.54	154.78
2023/04	142.40	173.54	154.78
增減率	-0.83%	0.58%	-0.20%
2022/05	143.27	168.34	153.23
增減率	-1.43%	3.68%	0.81%

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	983	27%	+43	809	28%	+4	619.37
新北市	612	17%	+6	492	17%	+4	703.49
全台灣	3,620		+104	2,917		+37	725.43

統計至2023/4/30 資料來源：內政部營建署

危老都更重建個案

北市不單飯店瘋危老 連食堂也跟風

【2023/6/5 自由時報】

根據最新統計，截至今年5月底為止，台北市累積核准的危老案已達824件，其中至少17件是飯店危老案，佔比約2%，而最新核准危老的飯店則是坐落北市慶城街上、營運超過30個年頭的長春商務旅館。根據商業司商工登記查詢系統，該旅館是1991年核准設立，至今已長達32個年頭，基地面積約463.79坪、房間數約86間，建物為地上12層、地下3層，董事為焦威聯，正是幼華集團大股東，至於，該飯店產權則登記在法人聯合安豐、以及焦姓、洪姓等兩位自然人名下，而該旅館已在5月23日核准危老重建，並獲得滿額40%的危老容積獎勵。



▲最新核准危老的飯店則是坐落北市慶城街上、營運超過30個年頭的長春商務旅館。(翻攝自Google Map)

〈房產〉北市中山區又一飯店申請危老改建 飯店實價以5.44億元轉手

【2023/6/14 鉅亨網】

北市最新實價資料顯示，北市中山區新生北路巷內「台北綠蒂大飯店」，實價揭露今年2月以5.44億元轉手，該筆交易是今年中山區的最高價交易，而接手的為建設公司，公司網站已揭露個案為其台北市中山區德惠段危老案送件規劃中建案，基地面積約128坪，目前北市累計飯店危老改建案件已經超過20件，面積更超過萬坪。



▲北市中山區又一飯店申請危老改建，飯店實價以5.44億元轉手。(鉅亨網記者張欽發攝)

營建職災頻傳 「全案管理」可有效控管

文章來源 【2023/6/10 中國時報】 作者：安信建經總經理-張峰榮

今年來建築工地意外頻仍引發國人擔憂，也掀起大眾對工地安全管理的注視。建築營造業因具高危險性，在職業災害中往往被視為「重災之組」，去年因全年許多重大工程及建案開工量增加，而廠商可能因監工人力捉襟見肘，導致工安無法完善落實，使得營造業職災死亡人數上揚至近三年高點。

[定期收到新訊？加入安信line@](#)

據安信建經統計勞工局資料，以台北市為例，2022年營造業重大職災死亡人數高達19人，不僅追平2015年紀錄、是2021年的3倍以上，更是創下近七年來新高；且2022年北市所有行業總死亡人數為20人，而營造業就占了19人，占比高達約95%，刷新歷史紀錄。

筆者綜觀認為，重大職災發生頻率與許多重大工程及建案開工數擴張有關之外，亦可能是與營造業廠商監工人力不足；在監工人員有限的狀況，有些監工甚至要身兼數處工地間來回巡視，執行上確實力有未逮。另外，因近年營造業缺工嚴峻，部份工地的工人是包商或仲介業者找來的，素質不一，其次是有些廠商擔憂要求太過嚴格會讓工人反彈而使人力缺口擴大，所以工安措施未能完整貫徹，一旦遇上趕工期便易出現意外。

[想看更多？安信張總專欄](#)

以筆者從事不動產領域超過30年的經驗，認為建案的工安管理與建築品質攸關建商口碑，越優質的營造素質不僅較能吸引購屋族青睞，更能為建商品牌加分，且提高建案每坪售價和利潤。尤其面臨市場造價行情大幅上升、又須兼顧工程進度及品質的壓力，此時建築工程更應按步就班、穩扎穩打。

從筆者推行「全案管理」模式的經驗舉例；所配合的營造廠會先進行內部及地主遴選。合作廠商至少需為「甲等綜合營造」，且須檢核營造廠背景、工程履歷，並安排至少5位以上的專業工程顧問組成評鑑團隊，來進行營造廠評比篩選和工地現場評鑑等工作，以嚴謹的SOP確保工安管理措施能夠落實，達到建商與購屋族「共好」的理想。另外，主要也是替對於不熟悉工程營造領域之地主，以站在第三方的顧問角色，協助把關工程安全、品質、進度與成本。

[了解更多？接洽安信](#)

[相關報導](#)

[了解更多？營建職災頻傳「全案管理」可有效控管](#)

【中時電子報】

[營建職災頻傳「全案管理」可有效控管](#)

【旺得富】

[營建職災頻傳「全案管理」可有效控管](#)

【yahoo新聞】

專家觀點

營建職災頻傳「全案管理」可有效控管

今年來建築工地意外頻仍引發國人擔憂，也掀起大眾對工地安全管理的注視。建築營造業因具高危險性，在職業災害中往往被視為「重災之組」，去年因全年許多重大工程及建案開工量增加，而廠商可能因監工人力捉襟見肘，導致工安無法完善落實，使得營造業職災死亡人數上揚至近三年高點。

據安信建經統計勞工局資料，以台北市為例，2022年營造業重大職災死亡人數高達19人，不僅追平2015年紀錄、是2021年的3倍以上，更是創下近七年來新高；且2022年北市所有行業總死亡人數為20人，而營造業就占了19人，占比高達約95%，刷新歷史紀錄。

筆者綜觀認為，重大職災發生頻率與許多重大工程及建案開工數擴張有關之外，亦可能是與營造業廠商監工人力不足；在監工人員有限的狀況，有些監工甚至要身兼數處工地間來回巡視，執行上確實力有未逮。另外，因近年營造業缺工嚴峻，部份工地的工人是包商或仲介業者找來的，素質不一，其次是有些廠商擔憂要求太過嚴格會讓工人反彈而使人力缺口擴大，所以工安措施未能完整貫徹，一旦遇上趕工期便易出現意外。

以筆者從事不動產領域超過30年的經驗，認為建案的工安管理與建築品質攸關建商口碑，越優質的營造素質不僅較能吸引購屋族青睞，更能為建商品牌加分，且提高建案每坪售價和利潤。尤其面臨市場造價行情大幅上升、又須兼顧工程進度及品質的壓力，此時建築工程更應按步就班、穩扎穩打。

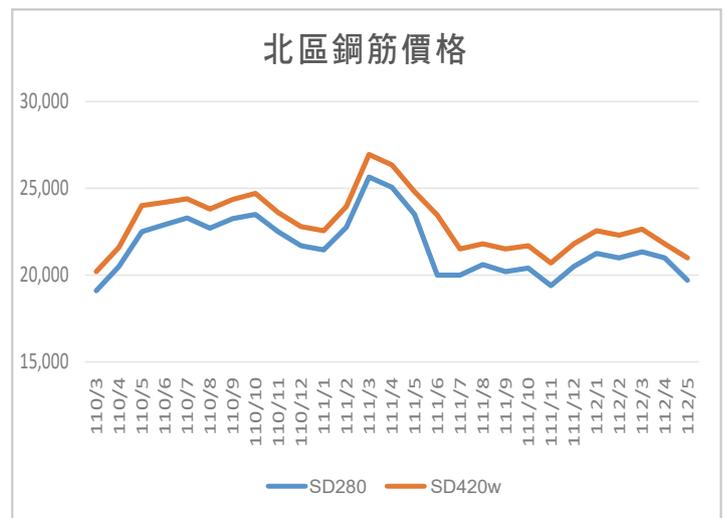
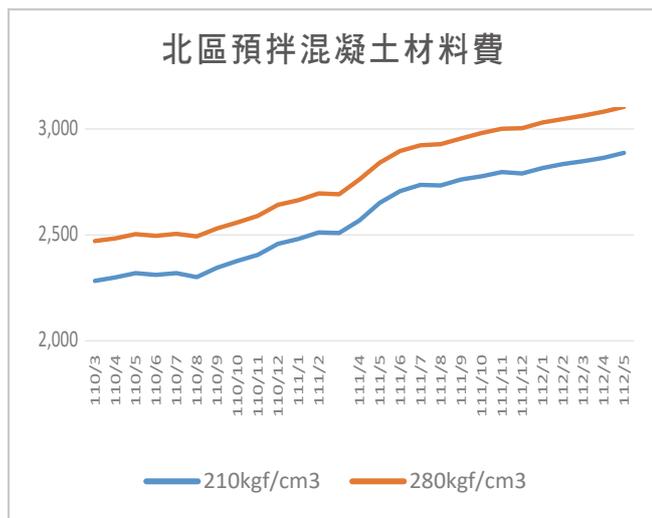
從筆者推行「全案管理」模式的經驗舉例；所配合的營造廠會先進行內部及地主遴選。合作廠商至少需為「甲等綜合營造」，且須檢核營造廠背景、工程履歷，並安排至少5位以上的專業工程顧問組成評鑑團隊，來進行營造廠評比篩選和工地現場評鑑等工作，以嚴謹的SOP確保工安管理措施能夠落實，達到建商與購屋族「共好」的理想。另外，主要也是替對於不熟悉工程營造領域之地主，以站在第三方的顧問角色，協助把關工程安全、品質、進度與成本。

（作者為安信建經總經理張峰榮）

北區大宗資材價格

產品		112.05價格	112.04價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm3	2,887	2,864	+23	元/M3
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm3	3,104	3,081	+23	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,173	3,175	-2	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,183	3,185	-2	
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	19,700	21,000	-1300	
	SD420w，熱軋，D36mm	21,000	21,800	-800	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	30,100	30,733	-633	
	一般結構用軋鋼料， A36，25mm < T ≤ 38mm	28,233	28,233	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

