

# 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

## 都更危老僅 2651 件 重建追不上老屋增速

【2021/10/04 自由日報】

根據最新統計，全國逾三十年老屋占比首度突破五成；而截至今年八月底，最新統計的歷年都更、危老案累積核定數量，加起來不過 2651 件，就算加上受理尚未核定的件數也僅 3188 件，對比三十年以上老屋高達近 450 萬宅，重建更新速度根本追不上老屋增加。

區域	房屋稅籍住宅總數	10年內住宅數量	逾10年、30年以內住宅數量	逾30年住宅數量	逾30年老屋占總數比率
台北市	90.10	5.32	20.48	64.29	71.36%
新北市	165.45	17.79	69.92	77.74	46.98%
桃園市	86.81	14.16	42.45	30.20	34.79%
台中市	106.36	14.07	49.50	42.79	40.23%
台南市	70.96	7.90	26.78	36.28	51.12%
高雄市	108.73	11.20	41.10	56.43	51.90%
全國	891.26	98.05	343.77	449.44	50.43%

## 8 月房貸、土建融餘額 創新高

【2021/9/25 工商時報】

中央銀行公布 8 月全體銀行購置住宅貸款（房貸）及建築貸款（土建融）餘額統計，房貸達 8.483 兆元，土建融為 2.683 兆元，續雙創歷史新高。

## 創造 3 贏！

### 一銀都更及危老重建突破 800 億元

【2021/10/13 自由時報】

第一銀行力挺政府推動都市更新及危險老舊住宅重建政策，截至 9 月底，累計核准都更及危老案件達 122 件，核准金額逾 800 億元。第一銀行董事長邱月琴表示，將可創造住戶、政府與銀行三贏的局面。

## 8 月國銀土建融逾放比創新低 原因揭曉

【2021/10/1 經濟日報】

據金管會最新公布，國銀 8 月建築融資逾放金額大減 13 億元，逾放比 0.08% 更創下至少六年來新低紀錄。銀行局副局長林志吉透露，主要是有 2 家銀行逾放大減所致，其中一家把之前逾期放款轉銷售為呆帳，另一家則有用新貸償還舊貸的情形。

## 【信義房價指數】 大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2021.10.18



## 大台北房價指數

更新日期：2021.10.18

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
2021/09	137.52	153.39	143.83
2021/08	135.31	153.23	142.43
增減率 (mom)	1.63%	0.10%	0.98%
2020/09	130.47	140.38	134.41
增減率 (yoy)	5.40%	9.27%	7.01%

## 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	36.31	244,874	27.18%	291,337	32.34%	106,730	11.85%
新北市	30.09	301,288	18.21%	389,154	23.52%	86,918	5.25%
全台灣	32.00	1,648,496	18.50%	1,926,505	21.62%	919,444	10.32%

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 年第二季

## 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	744	33%	+6	560	31.4%	+26	612
新北市	448	20%	+11	357	20%	+11	718.46
全台灣	2,286		+49	1,783		+83	691.01

統計至 2021/09/30 / 資料來源：內政部營建署

## 危老重建個案

### 中山北路三危老案 百億登場

【2021/10/5 時報資訊】

都更、危老風潮發酵，台北市都發局最新統計，全市危老核准案以中山區 70 件高居各區之冠，尤其中山北路更是「熱區」，多家一線建商積極卡位，包括忠泰、璞真、吉美建設三家建商，同步推出該區域都更案，總銷規模一舉突破百億元。



▲忠泰建設的「忠泰旭美」位於中山北路二段 93 巷底，忠泰近一年陸續傳出收購附近老透天，去年底以近 300 萬元單價購入「高齡」透天厝。

### 頂溪危老價值高 中正路交易火熱

【2021/10/15 經濟日報】

中、永和地區登記建物 29 萬棟中，超過 30 年的老屋就有高達 16 萬餘棟，比例高達近 6 成。全球居不動產情報室總監陳炳辰表示，中和永和線中，頂溪站因距離古亭站只有 1 站，房市表現最佳，4 站沿線房市不只有自住買盤，也有投資客看好租金報酬、增值潛力搶進，部分高價宅可達 6、7 字頭，所以使得危老近年相當熱絡，尤其以頂溪捷運周邊更是兵家必爭之地。



▲「家和綻綻」的推出，帶動中正路周邊的舊社區危老合建的活絡度，多家永和在地建商紛。

## 張峰榮：危老重建融資 成數高又好貸！

【工商時報 2021.10.10】

大多數購屋族買房子都需要貸款，在官方的全名叫作「購置住宅貸款」，民間簡稱房貸；大多數建商買土地、蓋房子也需要貸款，叫作「建築貸款」、或「建築融資」。

雖然建商蓋房子可以申請貸款，但因央行近年來出手管控房市，建融成數越來越低，建商須負擔的準備資金壓力加重。但安信建經表示，若是符合「危老重建」條件的建案，建融成數不僅較高、且銀行放款意願較高，業者其實可以把握危老重建商機大展拳腳！

根據我國中央銀行定義，所謂「建築貸款」指的是「對建築業、其他企業及從事建築投資之個人，因承做房屋興建投資所辦理之購地、興建房屋及週轉金貸款，但房屋興建屬自用部分，則不包含之。包含暫無興建計畫之購地貸款。」

建築融資定義上包括「土地融資貸款」（簡稱土融）與「營建融資貸款」（簡稱建融）。此外，建融通常會包含「營建週轉金」（簡稱週轉金），而建商向銀行申請建築融資時，通常是土建融與週轉金一併辦理。



### 張峰榮：危老重建融資 成數高又好貸！

張峰榮 2021.10.10



”

大多數購屋族買房子都需要貸款，在官方的全名叫作「購置住宅貸款」，民間簡稱房貸；大多數建商買土地、蓋房子也需要貸款，叫作「建築貸款」、或「建築融資」。

▲透過安信建經「建築融資代辦服務」，可獲取有利的貸款條件和管道，順利搭上危老重建的順風車。

2020年12月，央行出手抑制房市過熱，其中一項措施為「借款人購買都市計畫劃定之住宅區及商業區土地貸款限制，貸款人應檢具興建計畫，最高貸款成數為6成，並保留其中1成俟動工興建後始得撥貸。」大意就是，土地融資最高成數只能貸到六成（通常是銀行鑑估擔保品之淨值的六成），但若建商未動工，則只能先撥款五成，另外一成等到建築動工後才能撥款。

換句話說，建商若買地推案，至少需備妥四成以上的準備金，資金負擔壓力比以往更重了。不僅如此，由於央行與金管會緊盯銀行不動產放款，部份銀行因不動產放款過多，恐違反《銀行法》第 72 條之 2「商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之百分之三十」規範，於是超過上述規定後，將開始緊縮建築融資，不太願意受理相關貸款申請。

然而，專家卻為建商點上一盞明燈。安信建經總經理張峰榮指出，金管會已發布《銀行法》第 72 條之 2 的排除條款，危老重建貸款不會被計入「住宅建築及企業建築放款」總額之內；也就是說，銀行即使大量承作危老重建融資，並不會違反《銀行法》第 72 條之 2，使得銀行承作危老重建融資意願大增。

筆者進一步說明，由於國內房市景氣持續復甦，不動產產業相對受疫情影響程度較小，而危老重建又受到政府鼓勵推廣，銀行比較願意給予危老重建較高的融資成數，對建商而言是不可錯過的商機。但張峰榮也提醒，雖然銀行願意承作，但並不代表會「隨便借錢」，建商若想獲得較好的貸款成數與利率，可透過安信建經「建築融資代辦服務」，以獲取較有利的貸款條件和管道，才能搭上危老重建的順風車。



**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

**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

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

【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