

# 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

## 1月房貸及土建融餘額 雙創歷史新高

【2021/02/26 中時電子報】

建商土建融 1 月與房貸同步衝高，已連續 23 個月創歷史新高，餘額月增 365.63 億元，低於 2020 年 12 月的 510.55 億元。銀行授信主管表示，2020 年台商回流效應，廠房及商用不動產炒熱，加上疫情引爆全球推出史上最大寬鬆，造成資金外溢，閒錢浮汜嚴重，紛紛轉進房市，造成住宅跟進漲風，經過新一波管制後，1 月已顯現降溫。

## 新北 10 年捷運願景 侯友宜：車站密度超越東京

【2021/03/17 工商時報】

2030 年新北境內捷運長度將達 169 公里、154 座車站三環六線可達完工九成，侯友宜說，透過捷運將串連北北桃 1000 萬人口，平均每 10 萬人可享有 3.8 座車站，超越東京的 3.1 座。捷運局長李政安指出，除 2022 年安坑輕軌預計完工通車外，新北市第一條自辦的中運量捷運系統三鶯線，也預計 2023 年完工，未來路線延伸至八德段銜接桃園綠線，能緩解八德、鶯歌、三峽及土城的通勤人潮。

## 大台北房價指數

更新日期：2021.03.16

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
2021/02	131.38	147.41	137.75
2021/01	130.74	145.64	136.66
增減率 (mom)	0.49%	1.22%	0.80%
2020/01	122.95	137.18	128.61
增減率 (yoy)	6.86%	7.46%	7.11%

## 金管會打炒房 黃天牧：

## 餘屋貸款、土建融風控需再強化

【2021/3/15 聯合新聞網】

金管會主委黃天牧參加立法院財政委員會時表示，對 10 家銀行及三家票券金融公司專案檢查，原則上 3 月底才會完成，據他了解，央行 12 月 8 日提出新規定後，目前銀行都遵循非常完整，目前差在 12 月 7 日之前難免餘屋貸款與土建融方面，有些風險控管上有需要進一步強化的地方。

## 危老重建夯 開每坪 188 萬新天價

【2021/3/15 工商時報】

危老誘因大，據住展雜誌最新調查：北台灣已連續三年，包括公開銷售案數、推案金額、可售戶數、每坪最高單價，這四大指標都同步爆出天量；預期 2021 年將持續創高。今年第一季將出現每坪 188 萬元的史上最貴危老重建屋（位於敦化北路、長春路口的「衍見築」）。

### 北台灣近三年危老重建案統計

年度	建案數量(案)	推案量(億元)	可售戶數(戶)
2018	2	8.00	48
2019	11	95.20	381
2020	53	550.55	2,139
2021 (預估量)	80	800.00	3,300

資料來源：住展雜誌 製表：蔡惠芳

### 【信義房價指數】 大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2021.03.16



## 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	35.37	271,542	30.11%	268,938	29.83%	93,665	10.39%
新北市	29.35	336,391	20.44%	343,202	20.85%	76,500	4.65%
全台灣	31.00	1,820,364	20.53%	1,697,811	19.15%	844,123	9.52%

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：109 年第四季

## 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	重建計畫 核准數	佔比	核准平均面積 (平方公尺)
台北市	599	35%	460	34%	606.34
新北市	345	20%	276	20%	740.13
全台灣	1,729		1,347		695.80

統計至 110/02/28 / 資料來源：內政部營建署

## 危老重建個案

### 舊大樓走危老變身頂級豪宅 單價直攻 200 萬

【2021/3/16 自由時報】



「衍見築」基地原為「全錄大樓」，2018 年永沛開發以 22.5 億元跟遠雄建設買下土地，經危老都更程序後，將成為鋼骨豪宅，總銷約 60 億元，產品規劃 59 ~ 75 坪，跳脫區內百坪以上豪宅，也滿足敦北周邊的住宅缺口，每坪開價 180 ~

200 萬，可說是目前線上最貴的危老都更案。

▲忠泰建設副董事長李彥良（左）、永沛開發董事長黃禎元（右），合作推出新案「衍見築」。

### 神旺飯店核准危老 重建後市值估 200 億

【2021/03/04 自由時報】



台北市又一家老牌飯店核准危老，北市建管處公告，位於東區的「神旺大飯店」已於農曆年前通過並取得原容積獎勵，外加 10% 時程獎勵，兩項容積獎勵加總推估獲得近 5000 坪，也是繼馥敦飯店南京館、六福客棧後，第三個通過危老的知名飯店，推估重建後市值高達 200 億元。

▲位於台北市東區的神旺大飯店危老案獲准通過，也是繼馥敦飯店南京館、六福客棧後，第三個通過危老的知名飯店。

## 危老自建築夢 先苦後甘

【中國時報專欄】 2021/03/13 作者：安信建經總經理張峰榮

內政部統計，全台灣屋齡達30年以上的老屋數量已經突破4百萬戶，大約每2間房子當中，就有一戶是老屋。多數老屋屋主都在等建商來談重建，等待總是漫漫無期。但除了和建商合作這條路之外，其實地主也可以選擇自建，只是不少地主對於重建沒有經驗、不清楚重建要花多少錢，所以不敢放手去做。但事實上估算重建費用沒那麼難，地主可以概抓出大略費用後，選擇最適合自己條件的重建方式。

以危老重建而言，目前以「與建商合建」、「地主自建」兩種模式最熱門，而這兩種重建模式優缺點不同，地主需負擔的費用也有所差異。地主若選擇與建商合作，則重建案由建商主導實施，建商負責全部的費用。與建商合建時，地主不僅一毛錢都不必出，在房屋興建期間到完工交屋之前，大部分建商還會提供租金補貼。

羊毛出在羊身上。建商之所以願意如此大方，是因可以從完工分回的房子裡賺回來。由於建商會分走重建增值利潤，地主所分回的房子坪數便會減少，堪稱「先甘後苦」。地主若選擇危老自建，就必須自己負擔所有的費用（但地主可向金融機構申請融資支應），整體成本結構大致可依重建前、中、後來分，重建前：土地整合開發費占4%~8%、建築規畫設計占2%~4%、房屋銷售約3-5%，重建中：營建施工占70%~75%、融資利息、信託管理、顧問服務約3-8%，重建後保固與客服占3%~4%。

重建支出最高即是營造費用（占70%~75%），營造費用會視地點、坪數及建築結構選材等差異而有高低。依過往業界經驗，法定工程造價計算之金額約為實際造價的三分之一到四分之一，但近年來國內出現缺工、缺料等問題，營造費用波動幅度較大。

面對龐大的重建成本，自建地主通常會利用地產的價值為擔保，向金融機構借貸興建資金，建議可透過專業的建經公司，以企業條件下洽談，較易爭取到優惠的融資利率與撥付方式。待重建案取得建照之後，地主除保留作自用外，剩下的戶別通常會委託代銷業者公開銷售，完工後賣屋所得會先清償銀行的融資，其餘利潤全歸地主所有。

危老自建時，地主要自掏腰包，但分回的坪數會更多，且多餘戶別出售的利潤相當可觀，可以說是「先苦後甘」。危老自建過程繁瑣且具專業性，怕麻煩的地主可選擇「全案管理」代建模式，讓專業的建經公司一條龍包辦所有事務，及應對各類的執行廠商，其收費方式約為總銷之5%-10%，在興建期間會由顧問團隊管控工程成本、把關建物品質及安全，更使地主完成自地自建的夢想。

專家觀點

危老自建築夢  
先苦後甘

內政部統計，全台灣屋齡達30年以上的老屋數量已經突破4百萬戶，大約每2間房子當中，就有一戶是老屋。多數老屋屋主都在等建商來談重建，等待總是漫漫無期。但除了和建商合作這條路之外，其實地主也可以選擇自建，只是不少地主對於重建沒有經驗、不清楚重建要花多少錢，所以不敢放手去做。但事實上估算重建費用沒那麼難，地主可以概抓出大略費用後，選擇最適合自己條件的重建方式。

以危老重建而言，目前以「與建商合建」、「地主自建」兩種模式最熱門，而這兩種重建模式優缺點不同，地主需負擔的費用也有所差異。地主若選擇與建商合作，則重建案由建商主導實施，建商負責全部的費用。與建商合建時，地主不僅一毛錢都不必出，在房屋興建期間到完工交屋之前，大部分建商還會提供租金補貼。

羊毛出在羊身上。建商之所以願意如此大方，是因可以從完工分回的房子裡賺回來。由於建商會分走重建增值利潤，地主所分回的房子坪數便會減少，堪稱「先甘後苦」。地主若選擇危老自建，就必須自己負擔所有的費用（但地主可向金融機構申請融資支應），整體成本結構大致可依重建前、中、後來分，重建前：土地整合開發費占4%~8%、建築規畫設計占2%~4%、房屋銷售約3-5%，重建中：營建施工占70%~75%、融資利息、信託管理、顧問服務約3-8%，重建後保固與客服占3%~4%。

重建支出最高即是營造費用（占70%~75%），營造費用會視地點、坪數及建築結構選材等差異而有高低。依過往業界經驗，法定工程造價計算之金額約為實際造價的三分之一到四分之一，但近年來國內出現缺工、缺料等問題，營造費用波動幅度較大。

面對龐大的重建成本，自建地主通常會利用地產的價值為擔保，向金融機構借貸興建資金，建議可透過專業的建經公司，以企業條件下洽談，較易爭取到優惠的融資利率與撥付方式。待重建案取得建照之後，地主除保留作自用外，剩下的戶別通常會委託代銷業者公開銷售，完工後賣屋所得會先清償銀行的融資，其餘利潤全歸地主所有。

危老自建時，地主要自掏腰包，但分回的坪數會更多，且多餘戶別出售的利潤相當可觀，可以說是「先苦後甘」。危老自建過程繁瑣且具專業性，怕麻煩的地主可選擇「全案管理」代建模式，讓專業的建經公司一條龍包辦所有事務，及應對各類的執行廠商，其收費方式約為總銷之5%-10%，在興建期間會由顧問團隊管控工程成本、把關建物品質及安全，更使地主完成自地自建的夢想。

（安信建經總經理張峰榮）



安信建經總經理張峰榮  
（業者提供）



**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

## 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