

# 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

## 4 月房貸土建融總額 11.82 兆元 再創歷史新高

【2021/06/03 聯合報】

央行第二波打房有效果？據金管會銀行局最新公布前四月底房貸與土建融餘額，雖然再度上升至 11.82 兆元，續創歷史新高。不過國銀不動產相關放款占比 26.88% 及銀行「踩警戒線」的家數降至 8 家，都從 3 月高峰下滑，央行 3 月下旬祭出打炒房三新措施及新冠疫情惡化，讓個別國銀在不動產放款動作上已稍見謹慎。

## 國銀不動產放款 踩紅線少了

【2021/06/04 經濟日報】

金管會銀行局公布 4 月房貸與土建融餘額，雖然再度上升至 11.82 兆元，續創歷史新高，但國銀不動產相關放款占比 26.88%，銀行「踩警戒線」的家數降至八家，都從 3 月高峰下滑，央行 3 月下旬祭出打炒房新三措施，讓個別國銀在不動產放款動作上已稍見謹慎。

### 4 月房貸與不動產建築融資餘額

項目	房貸	不動產建築融資
4月餘額	82,190	28,963
4月淨增加	585	232
4月逾放金額	94	46
4月逾放比(%)	0.11	0.16

資料來源：金管會銀行局 單位：億元 葉德如 / 製表

## 大台北房價指數

更新日期：2021.06.18

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2021/05	135.18	151.65	141.73
2021/04	132.99	150.11	139.80
增減率 (mom)	1.65%	1.03%	1.38%
2020/05	123.76	137.61	129.27
增減率 (yoy)	9.23%	10.20%	9.64%

## 「危老重建」搶掛潮再現！2 個月 105 件申請 北市再推 3 措施

【2021/06/07 民視】

台北市危老重建計畫再現搶掛潮，統計今年 3 月至 5 月 11 日止共有 105 件申請案，建管處再提出 3 項措施：如擴大範圍或增加容積獎勵者，免再重新檢附未變更之文件，如原核准範圍內之合法建築物同意書等，有助於改善危老重建基地過小問題。並期以更精簡之危老重建計畫申辦流程及文件處理日益龐大的危老申請案，希望能夠讓「危老重建」申請數量繼續攀升。

## 金融業拚危老都更 加速度

【2021/06/17 經濟日報】

我國政府積極推動都更危老政策，以加速國內老屋翻新，各家金融機構也響應政府政策、踴躍辦理都更危老案件，而像是公股行庫在都更危老案方面就擔任了重要角色，其中華南金控子公司華南金 AMC 於上月與新店一地主完成危老重建合作簽約，洽談到簽訂更僅花費半年時間，速度可說是相當快。

### 金融機構承辦都更危老案業務

金融機構	業務
華南金控	子公司華南金AMC負責洽談都更危老合作、華南銀行提供融資服務
玉山銀行	成立「危老都更推動小組」提供危老重建金融服務

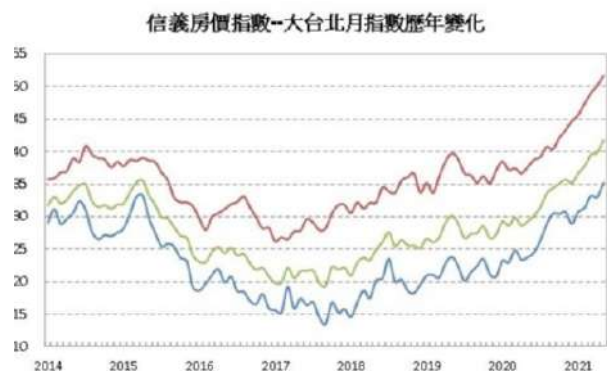
資料來源：採訪整理

陳芝瑄 / 製表

## 【信義房價指數】

### 大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2021.06.18



## 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	35.33	271,629	30.10%	268,982	29.81%	93,519	10.36%
新北市	29.17	336,357	20.38%	343,196	20.80%	76,424	4.63%
全台灣	31.00	1,820,380	20.47%	1,697,552	19.09%	843,514	9.48%

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 年第一季

## 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	704	34%	+65	479	32%	+2	596.99
新北市	421	20%	+43	306	21%	+13	723.69
全台灣	2,103		+215	1,478			695.32

統計至 110/05/31 / 資料來源：內政部營建署

## 危老重建個案

### 國賓飯店順利取得 4 成容獎 為全國最大飯店危老核准案

【2021/06/17 自由時報】〔記者徐義平／台北報導〕國賓飯店危老案已核准通過，根據台北市建管處最新發布，該飯店在 5 月 12 日順利核准，取得危老條例規定 40% 的最高容積獎勵，且基地超過 1400 坪，是該條例上路來 4 年多來，基地規模最大的飯店危老案。



▲根據台北市建管處最新發布，國賓飯店在 5 月 12 日順利核准，取得危老條例規定 40% 的最高容積獎勵，且基地超過 1400 坪，是該條例上路來 4 年多來，基地規模最大的飯店危老案。

### 樟樹灣生活圈機能超飽滿 危老案開價 38 萬起

【2021/06/16 蘋果日報】近年來政府極力發展雙北東區產業，將內科、南軟及汐科做產業鏈的結合，而樟樹灣生活圈近台北市南港、東湖，生活機能完整外，房價相對親民且產品多元，還有雙捷共構的樟樹灣站可期待，近期有汐止最大的危老建案現身，開價每坪 38 萬元起。



▲捷運汐東線及基隆捷運預計於樟樹二路、大同路口交會，提升當地交通機能。

## 安信建經代建土城廠辦落成 順應塭仔圳遷徙潮

感謝：Ettoday | 經濟日報 | 中國時報 | yahoo 新聞 | Msn 財經 | Mygonews...聯合報導 2021-05-26

「安信建經」以「全案管理」模式，協助地主在新北土城區的永寧捷運站附近，代建廠辦大樓 - 「盛元承天」案(以下簡稱本案)，預計於民國 110 年 6 月落成，因適逢現今台商回流熱潮，又遇政府推動「新莊、泰山塭仔圳市地重劃」，區內超過千家工廠，在今年底須完成搬遷，至今仍有六成的工廠尚未遷移，龐大的空廠房需求，延伸至新北各工業區用地，也讓本案詢問度火熱，在 5 月中疫情爆發前，統計每月有約 20 組客戶來電詢問，正可反應目前土城區的工業廠辦在市場上炙手可熱之程度。

新泰塭仔圳重劃區佔地近 400 公頃，因內部擁有眾多雜亂無章的鐵皮工廠，長期衍生出公安、環保等問題，去年 8 月重劃案正式發布實施，區內上千間工廠的整治及遷移勢在必行。

根據新北市政府公告，塭仔圳重劃將採第一、二區分波段啟動搬遷計劃，第一區自動搬遷期限至 110 年 9 月；第二區則至 110 年 12 月，而政府為協助未找到新廠房的業者，提供新店寶高工業區、三峽成福段產業用地及樹林區東山段等處提供進駐，另外新北產業園區也釋出中繼廠房，總面積 665 坪，提供業者以八折租金進駐，但統計至五月，第一區 828 家工廠中，僅有 296 家搬遷，扣除歇業者仍佔六成未搬遷，據當地業者表示目前政府所提供土地位置遠，地點也不太好。



▲安信建經代建廠辦大樓 - 「盛元承天」案位於永寧捷運站附近，預計於今年上半年度落成

分析新泰塭仔圳重劃區的所在區域，如要移遷到新的工業區，若北至五股，卻更遠離市中心，而緊鄰近的三重、板橋、中和、永和等土地使用趨於飽和，地價更是昂貴，因此再往外一環的土城，認為是有機會成為這波遷徙潮的新標的。

土城區內的廠辦分布可分為兩處，一是位於土城工業區內，靠近頂埔捷運站的中山路上，預售廠辦的行情每坪開價約 33 萬 ~39 萬，而另一處靠近永寧捷運站的區域，價格就較為親民，預售價約 32 萬 / 坪起跳，而「盛元承天案」即是其中的物件之一，佔地約 520 坪，建築為 A、B 兩棟建物共有十九戶，總銷售坪數約一千六百多坪，因靠近土城交流道的地利之便，以及新泰塭仔圳推動的廠辦搬遷契機，讓物件詢問度明顯增加。

據統計今年 Q1，扣除 2 月春節連假，每月約 20 組來電，其中新莊、泰山區的詢問度大約佔二成，而近期新泰塭仔圳搬遷議題延燒，光是 4 月份的詢問度已達上季整體的八成，不過本案銷售對象是希望是採全棟銷售為主，而目前洽詢的買方多偏向單層或單戶之需求，因此，若有廠辦需求的買方，或是如同塭仔圳重劃區具急迫性的搬遷戶，不彷可諮詢安信建經，進一步了解本案相關資訊。



**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