

# 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

## 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(5)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

## 5月房貸 + 建融增近千億

【2021/07/01 工商時報】

疫情擋不住買屋熱情，金管會最新統計顯示，5月國銀房貸加計土建融放款淨增974億元，是今年以來單月次高，其中房貸增758億元、房貸放款餘額已逼近8.3兆元，建融增216億元，土建融則是破2.9兆元，都續創歷史新高。

### 【信義房價指數】 大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2021.07.16



## 《傳產》賴正鎰：Q4 房市拉尾盤 全年總推案量 1.1 兆元

【2021/07/06 經濟日報】

全國商總主席、鄉林集團董事長賴正鎰今(6)日說，政府推出的實價登錄與房地合一「雙 2.0」打房原子彈，因本土疫情爆發影響淡化，尤其歷經半年預告，建商遞延推案，消費者自我調適後，目前來看，只是推案銷售與購地放緩，對基本盤的房價並無影響。

## 《經濟》上月房貸、土建融餘額 再衝新高

【2021/06/26 時報資訊】

5月房市買氣將受疫情衝擊，但根據中央銀行最新公布的當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8.325兆元，土建融為2.582兆元，續雙創歷史新高，其中房貸餘額年增率9.99%、創近15年新高，主要因4月房市熱絡，交易移轉的遞延效應。

## 大台北房價指數

更新日期：2021.07.19

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
2021/06	136.35	153.93	143.34
2021/05	135.18	151.65	141.73
增減率 (mom)	0.87%	1.50%	1.14%
2020/06	124.51	138.74	130.17
增減率 (yoy)	9.51%	10.95%	10.12%

## 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	718	34%	+14	496	32%	+17	598.95
新北市	425	20%	+4	313	20%	+7	715.41
全台灣	2,136		+33	1,547		+69	686.74

統計至 2021/06/30 / 資料來源：內政部營建署

## 危老重建個案

### 清朝存在的龍雲寺核准危老 締造全國人瑞級個案紀錄

【2021/06/18 自由時報】

連寺廟也趕搭危老重建熱潮，去年 5 月清朝便存在的逾百年寺廟龍雲寺核准危老重建，堪稱當前最老的人瑞級危老案。該寺廟坐落北市大同區延平北路三段 18 巷、台北橋旁，是 1887 年建立，至今屋齡長達 134 年，該廟基地面積約 158.81 坪，在去年 5 月 19 日核准，取得容積獎勵額度約 28%，廟方也在臉書上公開向信眾募捐首期工程款，並在 4 月中旬進行開工儀式。



▲去年 5 月時，清朝便存在的逾百年寺廟龍雲寺核准危老重建，堪稱當前最老的人瑞級危老案。(翻攝自 Google 地圖)

### 華南銀行助力 陽明戲院現新貌

【2021/06/28 經濟日報】

陽明戲院為士林夜市商圈地標，也是台北市歷史最悠久的戲院。經過了 70 年，因環境改變及建築物、設備老舊，



業主為給士林夜市一個全新的樣貌，並提供市民更舒適、安全的消費體驗，以自辦都市更新的方式進行重建，改建為商場及電影院。

▲面對嶄新的變遷，華南銀行以融資及信託機制搭配，於興建期間執行興建資金的控管，達成協助陽明戲院執行都更改建的任務。華南銀行 / 提供

# 老屋重建基本功 張峰榮分析危老、都更五大差異

【工商時報 總經理專欄】

2021.05.17 星期一 工商時報 論壇 台灣樓王 FB LINE TG 台北

**工商時報**  
COMMERCIAL TIMES

新店家樂福旁 景觀層峰地標 LANDMARK

即時 焦點 證券 理財 房市 名家 專題 人物 書房 樂活 影音 高情 看報紙 活動 企劃專輯

首頁 房地產 專家看屋 張峰榮：老屋重建基本功 危老、都更五大差異

**HOT** 疫情狂燒 教育部宣布高中以下停課至5/28 **HOT** 台股盤中暴漲700點 利空出盡逼升

## 張峰榮：老屋重建基本功 危老、都更五大差異

張峰榮 2021.05.16



《危老條例》修正草案初審通過，時程容積獎勵確定再延長五年。圖／本報資料照

老屋重建已經成為台灣不動產的新顯學，不論是都市更新或危老重建，兩種老屋翻新的模式都各有擁護者。然而，不少民眾分不清都更、危老二者差別，或者不知如何選擇才適合自身條件。筆者以「容獎、規模、門檻、效率、租稅」等五大要點，來分析危老、都更的差異。

首先，是政府提供民眾重建誘因，讓屋主最有感的「容獎」，即為「容積獎勵上限」；都更的容積獎勵上限為基準容積的 1.5 倍，而危老容獎上限則為 1.3 倍（開發時程加規模獎勵合計最多可額外多獲得 10%容獎，達 1.4 倍）、或者原建築容積的 1.15 倍。都更之容獎上限看似高於危老容獎，但依筆者在不動產業經營開發重建的經驗，民間都更案範圍大、所有權人數多，若可取得 1.3 倍已是難得，多數看得到吃不到。而危老容獎明確是最大優點，所以近來危老熱度才會超越都更。

接著是「規模」，意指重建基地大小。都更案是有最小基地限制，依各縣市規定略有差異，大多要求單元面積需在 500 平方公尺 (151.25 坪) 或 1,000 平方公尺 (302.5 坪) 以上。而危老重建則無最小基地限制，無論土地面積大小都可申請，但面積愈大

、可取得之容積獎勵相對更多，開發之經濟效益也越大，因此筆者建議，以雙北為例，若是連棟老屋，加總地坪約百坪，在所有權人均同意重建的前提下，一同申請危老獎勵及執行重建工程，亦可降低興建成本。

其三為「門檻」，意謂地主同意比例，此為老屋重建最關鍵之項目。都更採取「多數決」，依照基地位置更新地區的差異而有所不同；例如若位於「自劃更新單元」內的都更案，需要 80% 同意，但若位於「公劃更新地區」，則需 75% 同意，但不用到百分百同意。而至於危老重建，一律需所有權人 100% 同意才符合條件。

但筆者認為，雖然都更案具備有不同同意者之空間，但在實務操作上，即使有少數 1%、2% 地主反對，面對俗稱之「釘子戶」依舊停擺，一般業者無法私自拆除，除非公權力介入代拆。

再者「效率」，是最吸引住戶與業者參與危老重建的優點之一，也是優於都更最顯著之處。如果符合重建條件的危老案送至主管機關，法規規定地方主管機關受理申請核准重建計畫，應於 30 日內完成審核，情形特殊者得再延長 30 日；而實施者取得地方主管機關核准後，則由起造人於 180 日內申請建築執照。因此，危老重建申請速度之快，通常成案後一年內即可動工。

而都更則截然不同，在以往的個案經驗上，光是行政審查流程即十分冗長，尤其都審更是曠日費時，一般都更案花個五年、六年都算快了。除非是百分之百同意的都更案，才能適用快速通關方案。

最後項目「租稅」，是賦稅上的優惠差異。都更和危老均可享有租稅優惠，危老主要的優惠在於地價稅、房屋稅，但限於民國 111 年 5 月 9 日前申請者；而都更除了地價稅與房屋稅有優惠外，土增稅、契稅亦有減免優惠。

整體而言，都更、危老各有優劣勢，但若以能盡早獲得危老獎勵及擁有新屋，會以危老重建方式較能達成。最後筆者建議屋主，請注意危老獎勵是具時效性的，所有權人若有達 1/2 以上同意，請把握時間，先進行初評；若地主完全不懂申請程序、不知需要哪些申請資料？可尋求專業的顧問團隊來協助，例如：幫民眾代為接洽建築師規劃設計，估價師、會計師解決土地產權劃分與稅務問題，以及向各公家單位掛件跑照…等，幫地主一條龍完成所有重建相關的大小事。



**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