

# 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

## 6 月房貸餘額年增逾 10% 創 15 年新高

【2021/07/27 工商時報】

根據中央銀行最新公布的 6 月建築貸款（土建融）餘額統計，土建融為 2.621 兆元，創歷史新高，但土建融 6 月年增率再降至 16.68%，年增率則是連續五個月下滑，為八個月來新低。

| 年/月     | 購屋貸款(兆元) | 年增率(%) | 建築貸款(兆元) | 年增率(%) |
|---------|----------|--------|----------|--------|
| 2020/7  | 7.670    | 6.54   | 2.269    | 15.45  |
| 2020/8  | 7.738    | 7.18   | 2.293    | 15.49  |
| 2020/9  | 7.811    | 7.65   | 2.323    | 16.11  |
| 2020/10 | 7.877    | 7.80   | 2.365    | 16.12  |
| 2020/11 | 7.949    | 8.06   | 2.410    | 16.90  |
| 2020/12 | 8.042    | 8.50   | 2.461    | 17.52  |
| 2021/1  | 8.106    | 9.17   | 2.498    | 18.70  |
| 2021/2  | 8.132    | 9.07   | 2.515    | 18.18  |
| 2021/3  | 8.188    | 9.25   | 2.539    | 17.79  |
| 2021/4  | 8.247    | 9.51   | 2.559    | 17.45  |
| 2021/5  | 8.325    | 9.99   | 2.582    | 16.90  |
| 2021/6  | 8.407    | 10.42  | 2.621    | 16.68  |

資料來源：中央銀行  
製表：呂清郎

## 北台危老重建推案 全年挑戰千億

【2021/08/13 工商時報】

《住展雜誌》研發長何世昌表示，今年北台灣總體房市推案量雖比去年衰退近二成，但危老重建推案卻逆勢攀升，農曆民俗月到年底還有 300 億新案陸續公開，估計全年將突破 900 億元，甚至挑戰千億大關，連續三年創新高。

## 都更土建融成數 優於一般建案

【2021/07/24 中國時報】

一銀、合庫來說，至今年上半年止，辦理都更危老重建核准金額，各已超過 700 億元，都更危老重建融資，土融最高可以達到 8 成、建融最高可以達到 7 成，優於目前一般土地融資（目前最高只有 6.5 成）。

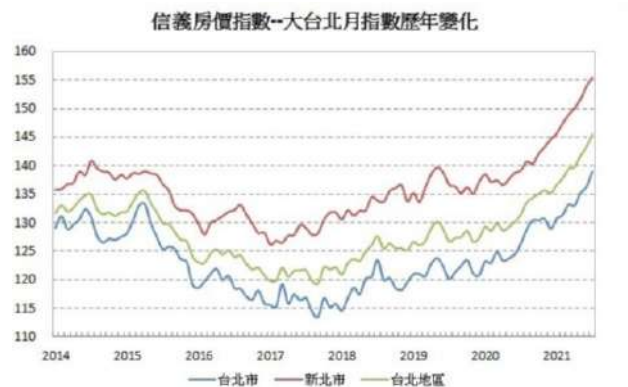
## 敦化南、北商圈都更收割期 單價 200 萬豪宅新案大爆發

【2021/07/27 自由時報】

北市敦化南、北路商圈進入都更收割期，許多都更、危老案陸續重建推出新案，且想挑戰單價 200 萬元豪宅行情，業者分析，該商圈開發早，區內已無大面積可開發素地，只能透過危老、都更方式推新案，目前有多個名宅都將改建新豪宅案。

## 【信義房價指數】 大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2021.08.17



## 大台北房價指數

更新日期：2021.08.17

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   |
|-----------|--------|--------|--------|
| 2021/07   | 138.97 | 155.49 | 145.54 |
| 2021/06   | 136.35 | 153.93 | 143.34 |
| 增減率 (mom) | 1.92%  | 1.01%  | 1.53%  |
| 2020/07   | 126.38 | 139.19 | 131.47 |
| 增減率 (yoy) | 9.96%  | 11.71% | 10.70% |

## 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  | 1,647,775 | 18.21% | 1,925,394 | 21.63% | 918,817 | 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<br>受理數 | 佔比  | 上月<br>增加 | 重建計畫<br>核准數 | 佔比  | 上月<br>增加 | 核准平均面積<br>(平方公尺) |
|-----|-------------|-----|----------|-------------|-----|----------|------------------|
| 台北市 | 731         | 33% | +13      | 508         | 31% | +12      | 608.38           |
| 新北市 | 431         | 20% | +6       | 334         | 21% | +21      | 698.40           |
| 全台灣 | 2,187       |     | +51      | 1,617       |     | +70      | 684.07           |

統計至 2021/07/31 / 資料來源：內政部營建署

## 危老重建個案

### 打掉 70 年老舊行舍！ 兆豐銀行雙北積極都更

【2021/07/27 聯合日報】

兆豐銀行中山分行舊址位於中山北路南京西路口屬捷運中山站商圈，曾經是兆豐銀行合併前身中國國際商業銀行的總行，因所在大樓為屋齡已逾 70 年之老舊建築，為了安全起見將拆除改建，未來將興建 14 層樓、地下 3 層玻璃帷幕的鋼骨結構大樓，並規劃取得耐震標章、綠建築銀級、智慧型建築銀級等認證。



▲兆豐銀行中山分行改建喬遷，打破老行庫城堡式櫃台的陳舊樣式，以全新 CI 裝修設計打造出簡潔明亮的現代化的樣貌。圖 / 兆豐銀行提供

### 蚊子館「慶城福華」大樓拆除中 將打造百億豪宅案

【2021/07/28 自由時報】

閒置 2、30 年的蚊子樓「慶城福華大樓」目前正進行拆除工程，房地產業者指出，該大樓已被台塑王家、福華廖家、勤美何家 3 大企業家族成員聯手整合完成，推估更新後價值逾 140 億元。



▲閒置 2、30 年的蚊子樓「慶城福華大樓」目前正進行拆除工程。(記者徐義平攝)

## 十大裝修常見糾紛有哪些？

【2021/07/22 本篇文章引用網路溫度計】

除了疫情不可抗因素，平時裝修糾紛就不曾少過，小從油漆施工不平整，大至合約金額不對，施工品質差、沒有售後服務等，加上工期長、內容非常繁複！最讓屋主的崩潰的十大事情前五名有哪些？該怎麼避免？讓我們一起看下去～

| 打造理想宅要注意！10大常見裝修糾紛 |          |       |
|--------------------|----------|-------|
| 排名                 | 爭議       | 網路聲量  |
| 1                  | 規格與原定不符  | 3,965 |
| 2                  | 工程品質太不一  | 2,303 |
| 3                  | 不懂行情怕被坑  | 1,294 |
| 4                  | 合約落落長看不懂 | 670   |
| 5                  | 溝通不良認知落差 | 588   |
| 6                  | 延長施工加收費  | 561   |
| 7                  | 未掌握費用爆預算 | 396   |
| 8                  | 自行發包責任不清 | 384   |
| 9                  | 廠商違建變苦主  | 332   |
| 10                 | 小瑕疵拖欠尾款  | 156   |

· 資料分析：DailyView網路溫度計 透過 KEYPO大數據關鍵引擎 (keypo.tw) ·  
 以國際級的語意分析架構、先進的機器學習技術與人工智慧推論引擎 ·  
 感知網友語意脈絡與情緒，分析時事網路大數據 ·  
 · 分析期間：2020/06/30 - 2021/06/29



### 1 規格與原定不符

如何把腦海中的設計落實，除了得反覆溝通，裡頭還包還預算、格局、管線、屋等各種問題，許多人為求便宜，比價沒比佳，在沒有確認的情況下就展開施工，等設計師做出來了才發現櫃子上層太高，自己根本拿不到，顏色跟想像中不同，深淺有落差、插座短缺等，讓許多網友覺得十分崩潰，對方可以修改事小，有些還得打掉重來，再多收一筆費用，不只浪費時間，預算又因此爆表。

### 2 工程品質太不一

裝潢除了完成度，更多屋主在意的是「品質」比如一個櫃子遠看沒問題，但隔板太薄，油漆刷得不均勻，種種問題都讓許多網友很崩潰，輕則是不美觀，重則是沒有保持結構安全，雖然整體完工了，但卻住起來不開心、不安全，好不容易調整了裝潢，水電線路沒搭配好，這裡漏水、電壓不穩，是許多屋主的煩惱，除了檢視合約明載工法，尋找信賴的設計師監工，也是很重要的！

### 3 不懂行情怕被坑

裝修材料百百種，一個磁磚或木頭，就有好幾種等級，屋主不知道怎麼抓預算，害怕被多收材料、重複收費被從中 A 一筆，廠商也很常遇到不懂行情，想要最便宜又要高品質的客戶亂開價，成為雙方都很頭痛的裝修煩惱，要避免這類問題，屋主先得找具有合格執照的廠商，避免「裝潢蟑螂」亂喊價，造成身心俱疲。

## 4 合約落落長看不懂

裝修是門大學問，一般人非相關從業，一輩子可能也只會看過幾次裝修合約，其中包含裝設計圖、工程進度表，分段付款規定，以及裝修價格，裡頭又細分材料、工法，可說是包山包海，不少網友只看總價就簽合約，或者認為跟設計師談得融洽，沒細看合約就簽名，造成事後金錢糾紛，品質有問題也沒辦法有保障，建議還是得多爬文注意細節，或是找「信義居家×安信裝修寶」等第三方支付更安心。

## 5 溝通不良認知落差

想要打造自己夢想住處，得跟設計師保持良好溝通，但裡頭眉角其實很多，像是很多屋主想要「設計簡單」卻忘了平時自己很需要收納，當設計師出了基礎設置圖後，又發現跟自己想像不同，花很多時間來回確認，有時即便有圖當面溝通，彼此還是會誤解，對雙方都是勞心又費神。建議屋主可以紀錄生活習慣，傢俱使用習慣等，搭配嚮往風格照片說明，溝通更直接。

### **裝修事前停看聽 專家有解更安心**

看完以上這些，你是否也覺得裝修問題一大堆，開始頭痛了呢？其實除了慢慢爬文，多做功課外，現在坊間也有針對裝潢爭議提供專人、專戶的第三方支付。

像是「信義居家×安信裝修寶」就可以幫屋主嚴選優質廠商，就算已有配合廠商，也能由專人服務，協助監控預算，按照合約分段付款，確保雙方金額認定，對廠商來說可以避免惡意殺價，屋主則能減去廠商坐地起價，停工賴皮等煩惱，保障雙方權益。



**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】

- 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



**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