

# 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

## 房貸、土建融餘額 7月續創新高

【2021/8/26 工商時報】

中央銀行 25 日公布 7 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,其中房貸達 8.452 兆元,土建融為 2.656 兆元,雙雙續創歷史新高。

### 央行選擇性信用管制執行成效

貸款項目	貸款成數(%)		
	規範上限	修正前平均	修正後平均
公司法人購置住宅貸款	40	63.97	38.55
自然人購置貸款	第3戶	55	63.97
	第4戶以上	50	63.97
自然人購置高價住宅房貸	已有2戶以下房貸	55	71.00
	已有3戶以上房貸	40	71.00
購地貸款	65	69.19	63.57
餘屋貸款	50	51.03	43.47
工業區閒置土地抵押貸款	55	N.A.	49.81

註：1.「規範前」係指央行109年11月邀請14家參與座談銀行所報送109年1~9月資料；自然人購置高價住宅房貸「規範前」資料係指101年6月央行實施高價住宅貸款規範前銀行填報資料。2. 110/7平均資料係央行統計39家國銀填報資料。3.「N.A.」表示未統計。資料來源：央行 製表：呂清郎

## 房市面臨三缺墊高成本 高房價恐是常態

【2021/8/29 鉅亨網】

為提升選擇性信用管制執行成效,今年初以來已辦理 14 次專案金檢,然而,選擇性信用管制措施對富人買豪宅「比較沒有效」,原因在於,此族群購置豪宅無須貸款,亦即難以壓制高價豪宅。連續三年創新高。

## 房市限縮預料 央行最快Q 4 出招

【2021/9/20 工商時報】

近期由於房價續漲,928 檔期建商積極推案,讓外界關注央行是否將對房市採取緊縮措施,但因房地合一 2.0 新制 7 月才剛上路,央行將持續滾動式檢討評估,預計最快也要到第 4 季才會提出新的選擇性信用管制措施。

## 七月房稅新制上路

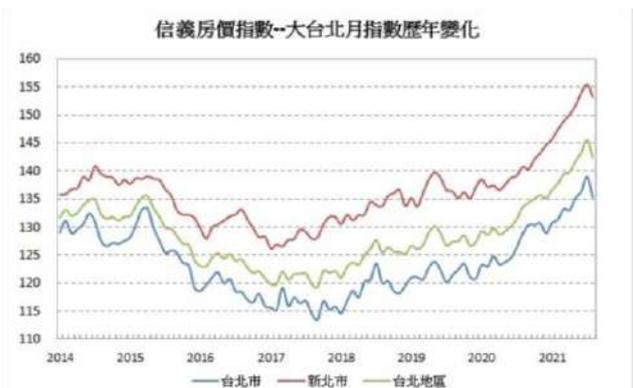
### 國銀不動產放款降溫

【2021/9/2 經濟日報】

房地合一稅 2.0 七月上路見效?據金管會銀行局今(2)日最新公布 7 月房貸與土建融餘額,國銀對不動產放款仍上升至 12.08 兆元,續創歷史新高,但占比 26.89%,已較六月史上最高峰的 27.01% 略降,主要投資客趕在 6 月底前交屋衝高基期,加上公民營企業存款增加拉高分母,國銀不動產放款終於略微「降溫」。

## 【信義房價指數】 大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2021.09.16



## 大台北房價指數

更新日期：2021.09.16

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
2021/08	135.31	153.23	142.43
2021/07	138.97	155.49	145.54
增減率 (mom)	-2.63%	-1.45%	-2.14%
2020/08	128.80	140.73	133.54
增減率 (yoy)	5.05%	8.88%	6.66%

## 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 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	738	33%	+7	534	31.4%	+26	608.38
新北市	437	20%	+6	346	20%	+12	707.51
全台灣	2,237		+50	1,700		+83	682.85

統計至 2021/08/31 / 資料來源：內政部營建署

## 危老重建個案

### 不只老飯店 老商辦也搶都更危老重建

【2021/08/26 中時新聞網】

台北市商辦大樓普遍老舊，在苦無新商辦釋出且素地取得不易下，舊大樓申請危老、或採都更方式就地重建都成為開發新策略。信義全球資產公司分析，台北市 511 件危老核准案中，屬於商用不動產者有 26 案，包含 15 案商辦大樓、飯店 10 案、廠房 1 案，其中有 7 案已申請建照且規劃興建辦公或廠辦，推估未來將有近 3 萬坪樓地板面積可供企業自用或釋出於市場，另外在都更核准案件中，自 108 年後也有 13 案規畫擬興建辦公則有 5 棟，推估未來釋出樓地板面積約 5 萬坪。



▲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位於捷運南京復興的大同大樓，未來將改建為地上 22 層的辦公大樓。信義全球資產 / 提供

### 中永和老屋占近 6 成 捷運沿線都更、危老最熱絡

【2021/09/08 ET TODAY 房產雲】

新北市中和地政事務所發布「中、永和都市更新及危老重建對區域房價影響分析」報告指出，以 3 月為計算基準，中、永和已登記建物 29 萬棟戶中，屋齡超過 30 年以上者，超過 16 萬棟，老屋占比近 6 成，其中永和 6.2 萬棟，中和則為 10.3 萬棟。專案經理曾敬德表示，以新北市來說，中、永和的平均屋齡確實偏高，尤其是永和區，主要的原因，正是開發較早以及新建案量少所致。



▲中、永和地區登記建物 29 萬棟中，就有高達 16 萬餘棟為屋齡超過 30 年的老宅。(圖 / ETtoday 資料照)

## 安信建經預測下半年度市場復甦，不動產資金益增

【感謝 中時新聞網 | 經濟日報 | 聯合新聞網 | 買購不動產 | NOWnews 今日新聞 | yahoo 新聞 | 自由時報 | MoneyDJ 理財網 | yahoo 股市 | 財訊日報 | CTWANT 好康吧 | 鉅亨網 ... 等多家聯合報導 2021/08/30】

雖然國內本土疫情於 5 月大爆發，對房地產市場造成干擾，但安信建經預期，在外銷產業出口強勁成長的帶領下，加上國內資金充沛，遞延性買盤將持續出籠，進而帶動建商推案信心，至年底前推案量將會穩定成長，土建融需求亦會同步走揚，土建融餘額可望攀升至 2.7 兆元，再創歷史新高紀錄。

安信建經總經理張峰榮表示，自 7 月以來，安信「代辦建築融資」服務詢問熱烈，代辦融資金額月評估約增三到四成，多數建商的推案動機來自於「剛性與置產需求穩定」、「遞延性推案」、「寬鬆貨幣及低利率之資金行情」，以及「經濟成長帶動房市」等因素。因近年國際原物料價格與工資高漲推升營造成本，建商對於土建融需求更甚以往，尤其中、小型建商的資金需求壓力較往年更大。

安信建經認為，「經濟、資金、通膨」將成為鼓動下半年房市持續復甦的動力來源；受到這三大因素影響，民眾購屋信心上揚，房市將能維持熱絡的榮景。在房市持續復甦之下，建商推案信心將告別疫情陰霾，全台推案量穩步走揚，對於土建融資金需求將會明顯增加。

截至今年六月底止，國銀土建融餘額已來到 2.621 兆元，接下來若建商積極推案，年底前土建融餘額可望飆破 2.7 兆元大關，締造歷史新紀錄。不過，安信建經提醒開發商，由於營造成本持續攀升、且政策面可能隨著市場的熱度



### 安信建經預測下半年度市場復甦 不動產資金益增

12:27 2021/08/23 中時新聞網 綜合報導



安信建經預測下半年度市場復甦，不動產資金益增。(圖/信義房屋提供)

收租新選擇  
兼做美國新房東  
**NB美國房地產基金**  
(基金之配息來源  
可能為本金)

Summer Party  
歡樂派對 歡樂派對  
一掃在手，樂透開彩

▲安信建經預測下半年度市場復甦，不動產資金益增。(圖/信義房屋提供)

而進一步緊縮融資管制，業者若推案有資金需求，可盡早諮詢建經公司，了解「代辦建築融資」的條件及行情，以免因資金缺口而錯過下波房市復甦的熱潮。

由於 5 月本土疫情爆發與 7 月兩項不動產新制上路影響，使得建商推案較為保守、延後推案，土建融餘額增幅較年初來得小。不過，隨著疫情趨緩，房市將漸回歸原有交易秩序，在剛性的自住需求及遞延性買盤回籠下，新預售市場漸已恢復推案動能，國內不動產將續演資金行情。

展望下半年，安信建經認為整體經濟環境有利於房市復甦成長，利多面有「經濟成長率坐五望六」、「低利、貨幣寬鬆」、「海外匯回資金逼近 3 千億元」、「外銷出口暢旺」、「景氣燈號續亮紅燈」，以及「民間購屋信心轉強」等有利因素拉抬，市場榮景是可以期待的。



**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