

安信月報

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

北市建商發聲 憤提六大問

【2022/01/05 經濟日報】

政府政策頻打房，引爆北市不動產開發公會砲轟政府，提出「六大問」，包括：「囤房稅、資金限縮、限制交易、通膨疑慮、缺工料漲、斬斷金脈」。建商認為，近期政府各部門同一時間出招打炒房，不少是對著建商而來，實在讓建商「凍未條」，房地產是火車頭產業，牽動很多上下游，將不利於整體經濟發展。

北市建商向官方提六大問		
囤房稅 一樣房子蓋好後有其銷售期間，在時限內賣不完，建商卻要負擔囤房稅，並不公平	資金限縮 央行限制土建融貸款成數，僅限貸四成、自備六成，要準備這麼多的資金是很大的負擔	限制交易 內政部平均地權條例修正案中的諸多新規，都有限制民衆交易之嫌，甚至有違憲疑慮
通膨疑慮 房價上漲就是市場對通膨預期，物價漲問題無解，碳中和規範迫使房價更漲，試問，企業要如何因應？	缺工料漲 三、四十年來，未遇過此亂象，現時建商同業已「凍未條」（撐不下去），勞工短缺影響也很大，政府的勞工政策落實了嗎？	斬斷金脈 金管會全面檢討銀行不動產授信風險權數，但房地產是火車頭產業，若不能良性發展，對社會不利

資料來源：採訪整理

繳完房貸變 75 年「古蹟」老屋能買？關鍵曝

【2022/01/19 工商時報】

高房價讓許多人在基金不足的狀況下，傾向先求有再求好，購買中古屋也成為不少人的優先選項，有網友透露，朋友看上一間屋齡已經 45 年的 2 樓公寓，但繳完貸款後屋齡都已經 75 年，因此思考是否要等都更或危老後再賣掉，文章引起網友們熱烈討論，許多人認為「地點」是決定最後能不能下手的關鍵。

防堵建商養地

銀行公會提倡土建融動工期限 3 年

【2022/01/11 YAHOO 新聞】

中央銀行嚴打建商養地，緊鑼密鼓地與銀行業者溝通、交換意見，近期銀行公會彙整業界共識、端出方案提出 4 建議，包含動工期限最長 3 年，以及若無動工開發，借款年限最長 7 年等。

斷炒房金流 最強撒手鐮來了

【2022/01/04 經濟日報】

金管會擬全面檢討銀行不動產授信風險權數範圍擴及土建融、第三戶以上購置住宅貸款，繼上周宣布盯上 13 家租賃公司後，手上正研擬多項打炒房工具，其中力道最強的撒手鐮，將是全面檢討銀行不動產授信風險權數，包括提高第三戶以上房貸風險權數等，時機一到就可祭出，斬斷炒房金流。

【信義房價指數】大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2022.1.17



大台北房價指數

更新日期：2021.12.17

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
2021/12	138.56	158.64	146.55
2021/11	138.58	156.63	145.75
增減率 (mom)	-0.01%	1.28%	0.55%
2021/12	128.91	144.67	135.18
增減率 (yoy)	7.49%	9.66%	8.41%

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	36.29	244,926	27.18%	291,280	32.33%	106,456	11.82%
新北市	30	301,264	18.16%	389,154	23.45%	86,789	5.23%
全台灣	31	1,648,631	18.44%	1,926,058	21.55%	918,082	10.27%

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 年第三季

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	769	31%	+7	618	32%	+19	605.19
新北市	468	19%	+9	372	19%	+4	714.07
全台灣	2458		+61	1951		+69	685.86

統計至 2021/12/31 / 資料來源：內政部營建署

危老重建個案

老飯店重生 / 盼疫情後華麗轉身 台北飯店業掀危老改建潮

【2022/1/16 中央通訊社】

疫情重挫觀光產業，以國際客為主的台北飯店業營運艱難，多家老飯店著眼容積獎勵、低利誘因，紛紛趁此波疫情申請危老重建，未來除結合商辦、豪宅多元發展，飯店也能華麗轉身重新迎客。

事實上，歷史悠久的六福客棧早就有意翻新，直到「危老條例」上路後，才順利於 2019 年 5 月取得台北市政府的核准，成為台北市飯店危老申請第二例，僅次於台北馥敦飯店；不過，當時六福客棧客源與營收還算穩定，因遇到 2020 年疫情攪局，六福客棧才提前在 2020 年 5 月底熄燈籌備重建事宜，預計今年第 2 季動工打造六福酒店式商辦大樓。

業者透露，觀察目前檯面上表態重建的飯店業者，幾乎都是申請「危老重建」，只要建物屋齡符合，申請比較容易通過，更還有容積獎勵、稅費優惠等好處，未來結合辦公室和住宅等項目，還可增加不動產銷售和物業管理收入，趁著疫情期間汰舊換新，也才能夠在疫情趨緩觀光客回流後，以嶄新面貌迎客，成功華麗轉身。



危老重建量能大增 政策獎勵改善市容及建物安全

【2022-01-16 TVBS 新聞網】

台北市危老推案量能大增，去年整體推案金額達新台幣 879 億元。專家分析，危老重建審核速度快，加上政策提供容積獎勵，不少老牌飯店與建商合作推動危老重建。儘管有質疑改建豪宅炒高房價的聲音，但改善市容及老屋結構安全才是政策推動的初衷。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德分析，觀光飯店業受 COVID-19 (2019 冠狀病毒疾病) 疫情衝擊，不少飯店求售或是改與建商合作。由於多數飯店產權單一，加上危老案件審查速度快，是業者選擇危老重建的重要關鍵。



▲「不少老牌飯店與建商合作推動危老重建。」
(示意圖/shutterstock 達志影像)

土建融 2022 年可能升息 安信建經：地產活化應加速腳步

【感謝 中國時報 | 鉅亨網 | 經濟日報 | 台視財經 | 工商時報 | MyGoNews | 旺得富 | Et today | MoneyDJ 新聞 | yahoo 新聞 | 今日新聞 | 新浪新聞 各家媒體報導 2021/12/23】

2020 年以來，央行與金管會陸續針對國銀不動產放款進行專案金檢，國銀不動產放款無論利率與成數漸趨嚴格，以往常見的利率「破盤價」，或者是放款成數「模糊空間」幾乎已全消失。安信建經提醒，不管個人或企業行號申請「土地融資貸款」（簡稱土融）與「營建融資貸款」（簡稱建融），目前利率、成數、融資用途與動工期等相關規範多有變化，申辦前後都需要特別留意。

2020 年間，國銀為了搶食不動產放款大餅，利率一度殺到「地板價」，甚至驚傳有銀行土融利率殺破 1.5%。而銀行業者殺價搶客震驚央行，屢次找銀行業者「喝咖啡」，並與金管會多次啟動專案金檢，對放款違紀的銀行開罰或提出警告，要求限期改善。

央行與金管會出手後，公股行庫已把利率提高，其中，土融利率「紅線」在 1.8%，並依各公股銀行規定與申貸戶的條件，多數介於 1.8%~2.5%。民營銀行部分，《銀行法》第 72 條之 2 規定，不動產放款額度「不得超過存款總餘額及金融債券發售額總和 30%」，部分銀行因水位接近，以「篩選客戶」與「提高利率」方式來選擇性放款，土融利率與公股行庫一樣高；另一部份銀行，雖因距離上限較遠，土融還能談到低於 1.8% 以下的優惠利率，但前提是申貸戶「信用條件」要夠好。

至於土融貸款成數的部份，因政府頻頻金檢的緣故，目前全體金融機構多遵守「5 成上限」原則，且其中 1 成需等到開工時才能撥款。與土融相比，建融屬於無擔保放款，利率就高出不少，公股行庫與部份不動產放款比重過高的民銀，利率多介於 2%~3% 之間。在土建融之外，通常還會搭配「周轉金」。若申貸戶提供擔保品，周轉金的利率通常與土融相同，但若申貸戶未提供擔保品，則利率與建融差不多。

安信建經指出，由於政府對於不動產放款越盯越緊，銀行業者不只放款把關趨嚴，對於融資用途、興建期限也不再馬虎。舉例來說，目前國銀土建融放款多要求申貸戶以「不養地」為原則；若申貸戶取得土融後遲遲不動工，即使繳息正常未違約，仍會受到銀行關切，若仍不動工，貸款可能會提高利率、縮減額度，最嚴重甚至會要求提前收回額度，並要求清償所有借款。

再者，由於政府調控房市的態度愈來愈積極，未來可能會進一步限縮放款成數，而央行總裁楊金龍日前更已指出，明年全球都在緊縮，央行也會朝緊縮方向走，暗示 2022 年有升息機會。因此，業者若有土建融貨需求，想順利、快速申請到土建融，首先要備妥相關文件，包括興建計畫、銷售計畫、公司營運狀況、財務計畫等文件，以免因資料不足而被要求不斷補件，以降低利率和政策面變動的風險。

台視財經
白蘭氏 拜文昌+吃憶加=考試過關
提升成年人的學習力

台財經台節目表

安信建經：土建融申貸趨嚴，地產活化應加速腳步

2021/12/23 金融市場

MoneyDJ新聞 2021-12-23 11:43:24 記者 新聞中心 報導

2020 年以來，央行與金管會陸續針對國銀不動產放款進行專案金檢，國銀不動產放款無論利率與成數漸趨嚴格，以往常見的利率「破盤價」，或者是放款成數

▲ 土建融 2022 可能升息，安信建經：地產活化要加速腳步了。



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