

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

《金融》行庫嚴控土建融 最高年增 5%

【2022/2/8 時報資訊】

根據央行統計，全體國銀的土建融業務從 2020 年底至 2021 年底約成長 17%，至於公股行庫的土建融業務年增率則大部分在 8 ~ 12%，目前央行對於土建融及房貸業務的管制可說愈來愈緊縮，未來銀行在放款資源的配置上：「土建融業務會自我節制，不敢放太多」因此今年頂多只會以 3 ~ 5% 作為成長目標。

限賣令效應 房市退燒

【2022/2/18 經濟日報】

據市調機構住展風向球統計，在政府打房、農曆年前淡季影響，1 月新屋市場不論預售、新成屋供給連袂下降，案場來人、成交同步減少逾三成，讓 1 月房市風向球分數連兩個月下滑。值得注意的是，近期部分建商擔心賣太快、來不及反應市場價格，祭出「限賣令」也是影響市況退燒的原因。

「房市風向球」六大指標分數							
時間	預售推案量	新成屋戶數	待售建築案個數	議價率	來客組數	成交組數	總分
2021年8月	7.63	4.84	8.13	7.86	6.74	7.51	42.7
2021年9月	9.81	5.77	8.58	7.86	8.22	8.93	49.2
2021年10月	9.08	5.77	9.48	7.86	8.96	8.93	50.1
2021年11月	9.81	5.15	9.93	7.86	8.96	8.93	50.6
2021年12月	8.35	4.53	10.38	7.86	8.96	8.93	49.0
2022年1月	7.26	4.22	10.83	7.86	7.11	7.98	45.3

註：藍燈(谷底衰退)：32分以下。黃藍燈(衰退注意)：32-42分。綠燈(復甦安全)：42-52分。黃紅燈(熱絡注意)：52-61分。紅燈(過熱黑車)：61分以上。

資料來源：住展雜誌 陳美玲 / 製表

打炒房奏效了？

三大民營銀行房貸全面縮手

【2022/2/16 經濟日報】

據金管會最新統計，玉山銀、國泰世華銀和中信銀三大民營銀行，去年房貸年增率降幅加大，其中玉山銀去年 11 月房貸年增率降到 7.37%，回到三年前起漲點，國泰世華銀、中信銀房貸年增率各降到 16.12% 及 7.7%，都是近一年來低點，顯示民營銀行房貸全面縮手。

預售熱潮發爐！建照數狂創 26 年新高

【2022/2/9 東森新聞】

內政部統計處發布最新 2021 年的住宅資料，在在顯示去年的市場相當火熱，其中住宅建照宅數達 16 萬 9651 宅，面積達 745.6 萬坪，和 2020 年相比，宅數增加 6.5%，面積增加 7.2%，大家房屋企畫研究室副理郎美因表示，建照反映了市場供給，2021 年建照數為 1995 年後、26 年來新高。

【信義房價指數】

大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2022.2.16



大台北房價指數

更新日期：2022.2.16

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
2022/1	141.22	157.73	147.79
2021/12	138.56	158.64	146.55
增減率 (mom)	1.92%	-0.57%	0.85%
2022/1	130.74	145.64	136.66
增減率 (yoy)	8.02%	8.30%	8.14%

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	777	31%	+8	631	31%	+13	596.36
新北市	475	19%	+7	377	19%	+5	713.67
全台灣	2526		+68	2022		+71	681.56

統計至 2022/1/31 / 資料來源：內政部營建署

危老重建個案

西華若改豪宅有望獲利 150 億 專家：飯店開 20 年都賺不到

【2022/2/16 TVBS 新聞網】

32 年歷史的西華飯店，正式吹熄燈號，去年 11 月西華危老改建案通過，取得 40% 容積獎勵，達危老容積獎勵天花板上限，業界人士表示，改建豪宅是這個地段最有機會創造價值的選項，若改建豪宅估計每一坪可上看 200 萬元，獲利約 130 億到 150 億。對照之前經營飯店來看，營收落差非常大。

◆「深深一鞠躬 32 年老字號，西華飯店吹熄燈號，走入歷史位處民生東路上精華地段，未來何去何從，外界都在關心。」



疫情衝擊！北市已 13 間飯旅店申請危老重建

【2022/02/17 yahoo 新聞】

國際旅客雪崩式崩跌，衰退達 99%，不只西華飯店乾脆申請危老重建，像是神旺大飯店和國賓大飯店也都搭上容積獎勵上限達 40% 的改建末班車。業者不得不考量直接賣掉或和建商合建或委建，利潤更高，交易金額每一棟幾乎都上億元，北投的水紗蓮旅館，以 7.3 億元的價格售出，台北市區的優美飯店，以 9.5 億元成交，不過因為超過一年沒有動工，20% 容積獎勵也沒了。

申請改建獲准			
六福客棧 危老面積 379.6 坪	神旺 危老面積 524.2 坪	首都 危老面積 419.5 坪	國賓 危老面積 1,452.5 坪 2 棟豪宅 1 棟飯店

▲國際旅客衰退率達 99% 商旅飯店掀改建潮

【知識文分享】 全案管理神救援 老屋重建、素地自建輕鬆搞定！

台北市老屋比例極高，超過七成是屋齡 30 年以上的老舊建物，而台灣地震頻發，搖得不少民眾心惶惶。大同區延平北路上，有一棟屋齡高達近 90 年的老透天，屋主與鄰居們也擔憂房子老到無法住人、禁不起一次大地震，早就想拆除重建。

後來，老透天的地主們找上安信建經，由安信建經提供「**全案管理**」代建服務，除了給予化解地主歧見的解決方案之外，還為屋主爭取到最優容積獎勵，把這棟將近 90 年的透天與隔壁另外兩間透天一起順利重建。以近年水漲船高的大同區房價來計算，重建後地主除資產價值翻倍外，更可使居住安全獲得完整保障。

開發門檻低 身份不設限

安信建經「全案管理」是採一條龍服務模式，小編整理出「三大不限」特色：

- 不限身份：地主、建商、或一般企業行號都可以委託，近年來有部份較新創的建設公司，因品牌資源較不足，而轉向與「全案管理」策略合作。
- 不限類型：老屋重建、素地自建都能委託，只要所有權人 100% 同意即可。
- 不限買賣：土地委由「全案管理」統籌興建後，安信建經會評估篩選出優質代銷業者處理銷售事宜，而業主全權決定房子是要委託銷售或保留自用，安信建經不會干涉。若成屋後業主決定不賣，則原建築融資可由安信協助轉為成屋貸款。

延伸閱讀：自地自建程序簡單方便，安信建經「全案管理」掀起地主開發新風潮！

流程大公開 共四大階段

「全案管理」是台灣房地產市場火爆的新興開發模式，對地主而言好處多多；而「全案管理」的開發流程，大致可分為「開發期」、「規劃期」、「興建期」與「交屋期」等四大階段。



參考成功案例 地產活化大翻身

由安信建經「全案管理」開發成功的老屋重建案例逐漸增加。小編特別分享三個老厝變新房的實際案例：

• 成功案例一「大同區延平北路案」：延平北路上的三棟老透天，基地面積約 150 坪，平均超過 50 年以上，最老的一棟將近 90 年。安信建經建議地主成立法人、組建股東會，即可簡化重建及融資信託流程，並利用決議機制解決三方意見分歧問題，一舉解決地主的憂慮。全案順利成案後，將打造地上 12 層、地下 2 層的住宅大樓，總銷面積逾千坪，已於 2021 年通過都審、申請建照。

• 成功案例二、「中正區老透天案」：本案位於信義路二段，屋齡已經有 48 年，基地面積僅約 90 坪。安信建經接受委託後，只花二個月就為地主爭取到 40%容積獎勵上限，2021 年元月展開拆除重建工程，預計興建為地上 10 層、地下 2 層住宅大樓；未來完工之後，地主除了自己有保留戶可居住外，另約有十戶可供銷售，全案已於 2021 年 4 月動土興建。

• 成功案例三、「鶯歌區住商混合案」：本案占地約 620 坪，使用分區包括住宅區 101 坪與商業區 519 坪，地主旭碁開發因無法從銀行獲得滿意的融資條件，重建計畫因而推遲。由於安信建經與二、三十家銀行有合作，其中商業區部份，在安信的積極協助與爭取下，使得上海銀行很快地給予地主優惠的融資條件，整個重建計畫才得以順利推動，預計興建地上 7 至 8 層、地下 1 至 2 層的電梯華廈。本案預計於 2022 年 2 月取得建造執照，後續將進行動工興建。

重建價值歸地主 建經公司不分潤

如果上述案例的地主與建商合建，則可能要分總銷的 20%~ 50%不等之坪數給建商，地主的利潤會縮水不少。但委託「全案管理」興建，地主可以取得所有產權，完全不必分潤；安信建經只收取全案總金額 5%~ 10%的顧問服務費，地主利潤可達到極大化，地主們也不必因糾結於潤多寡問題，導致重建計畫不斷延遲。



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