

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

史上僅見大震撼！

土銀下令 停接土建融新案

【2022-03-14 工商時報】

史上僅見，不動產放款龍頭土銀日前向全體分行下達指令，暫停承接土建融新案。知情人士指出，土銀大動作出手，除了達陣今年土建融放款零成長的目標，金管會在 2 月中旬大幅拉高不動產風險係數，已使土銀的「普通股權益比率」告急，可說為另一重要原因。

老屋投胎重生，房市景氣狂飆！

北台灣 329 檔推案刷歷史新高

【2022-03-16 風傳媒新聞】

住展雜誌統計，今年北台灣房市 329 檔推案預估量高達 3,420.67 億元，不僅比去年同期成長近千億元，年增超過 4 成，更創下歷史新高紀錄，堪稱史上最旺的 329 檔。除了與房市景氣好有關外，延推案量挹注、百億級建案眾多，以及房價漲速加快導致案量膨脹都是原因之一。

近 5 年北台灣房市 329 檔推案統計

年度	推案量 (億元)	年增減 (%)
2018	2,096.94	—
2019	2,219.71	5.85
2020	1,820.75	-17.97
2021	2,423.38	33.10
2022 (預估值)	3,420.67	41.15

註：2022 年為預估值，其餘年度為實際推案量。
資料來源：住展雜誌。

近 5 年北台灣房市 329 檔推案統計(圖/住展雜誌)

衛武營聯開案招商台北場

逾 50 家廠商到場

【2022-03-14 yahoo 新聞】

捷運聯開案近年從新北、桃園，延燒到了高雄，「衛武營站」招商(14)日正式啟動。該站位在橘線跟黃線間，是南台灣第一個雙捷運聯開案，吸引 50 家潛在廠商出席說明會，不過業者也擔心，土地銀行斷了土建融金流，還有造價成本攀升帶來的後續影響。

央行理監事會今登場！市場聚焦是否跟進美國升息、打炒房新措施

【2022-03-17 ETtoday 財經雲】

台灣央行今年首次理監事會在 17 日下午召開，市場關注兩大焦點，包括是否跟進美國升息，以及祭出第五波打炒房政策。央行總裁楊金龍過去曾提出「升息三要件」，包括物價上漲率與通膨展望，主要國家升息情況及國內紓困振興發展。

【信義房價指數】

大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2022.3.16



大台北房價指數

更新日期：2022.3.16

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
2022/2	141.93	161.57	149.74
2021/1	141.22	157.73	147.79
增減率 (mom)	0.50%	2.43%	1.32%
2021/2	131.38	147.41	137.75
增減率 (yoy)	8.03%	9.61%	8.70%

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	36.23	244,925	27.18%	291,163	32.31%	105,760	11.74%
新北市	29.89	301,245	18.09%	388,999	23.37%	86,731	5.21%
全台灣	31	1,648,656	18.39%	1,925,309	21.48%	915,684	10.21%

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 年第四季

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	782	31%	+5	644	31.3%	+13	596.09
新北市	478	19%	+3	384	18.6%	+7	716.36
全台灣	2550		+24	2056		+34	684.90

統計至 2022/2/28 / 資料來源：內政部營建署

危老重建個案

「華僑大舞廳」、「FIFI 茶酒沙龍」入列北市最新危老案

【2022/03/15 自由時報】

北市發布最新危老核准案，其中「華僑大舞廳」、「FIFI 茶酒沙龍」，甚至內湖文德路巷弄內的托嬰中心都成最新核准的危老案。根據北市建管處最新發布，台北市目前核准危老案已達 644 件，除多家知名飯店外，近期還包括老牌舞廳、知名餐酒館，甚至托嬰中心也加入行列。

其中「FIFI 茶酒沙龍」基地面積近 120.40 坪，獲得滿額 30% 容積獎勵、外加 10% 時程獎勵，合計取得 40% 容獎。至於「華僑大舞廳」基地面積約 116.8 坪，同樣獲得 30% 滿額容積獎勵、外加 8.5% 時程獎勵，合計獲得 38.5% 容獎。



◆ 40 年的北市舞場「華僑大舞廳」去年歇業，不過，根據北市建管處最新發布資訊，該舞廳日前核准危老，取得 38.5% 容積獎勵。

危老誘因大 北市又有旅館歇業出售 未來推案上看百萬

【2022/03/16 自由時報】

位在台北市新生北路二段 149 巷內的「凱林旅店」在去年 12 月易主，新買家「富晟科技」以 1 億 8990 萬元，一口氣買下凱林旅店及鄰房共兩棟透天厝，總計土地共 85.91 坪，換算土地單價約 221 萬元，連同本筆交易，總計 2021 年雙北市已出現 5 筆包棟旅店交易，總金額達 38.8 億元。

◆ 位在台北市新生北路二段巷內的「凱林旅店」在去年 12 月易主，新買家「富晟科技」以 1 億 8990 萬元，買下凱林旅店及鄰房共兩棟透天厝，不排除將循危老改建。(翻攝自 GoogleMap 街景)



【知識文分享】

建經公司是什麼？ 怎麼挑選建經公司才安全？

大多數民眾對於「建經公司」的印象，通常都是「辦理履約保證的公司」，可事實上「建經公司」提供服務相當多元化，本篇以 Q & A 模式帶您深入瞭解「建經公司」，摸清楚其奧義後答案自然浮現。



一、「建經公司」是什麼？

完整名稱是「建築經理公司」，功能目的在保障消費者權益、穩固金融業債權、增進建築業者信譽，是政府為導正不動產交易秩序創造三贏，歷經六年籌設而鋪建的一條安全斑馬線，也是社會安全制度的一大創舉。

二、「建經公司」可以承作什麼業務？

依《建築經理公司管理辦法》原文規範，建經公司可接下以下各項委託業務

- 一、興建計畫審查與諮詢。
- 二、契約鑑證。
- 三、不動產評估及徵信。
- 四、財務稽核。
- 五、工程進度查核及營建管理。

六、代辦履約保證手續。

七、不動產之買賣或其他清理處分事項。

八、其他有關業務之諮詢及顧問事項。

最常遇見的是第六項「代辦履約保證手續」，其實建經公司業務「包山包海」，足以擔任不動產相關事務的顧問角色。近年以來，部份建經公司著重發展都市更新、危老重建等事務，幫助政府與民眾推動老屋重建。

三、誰會需要建經公司？

購屋族：購屋族動輒花費上千萬元買房子，為了確保交易安全，成屋買方肯定需要「履約保證」服務，而預售屋買方則需要「不動產開發信託」，而這些服務都需要建經公司。

屋主：為了避免假買方詐騙與買方違約，屋主賣房子也需要「履約保證」，讓自己能夠收到足額的售屋款。另外，老屋屋主若有重建需求，也可委託建經公司辦理老屋重建。

地主：過去地主若想自地自建，大多與建商合建開發。但如今部份建經公司已提供「全案管理」服務，可替地主找營造廠、建築師，乃至於銷售和售後服務，成為私地主土地開發新選擇。

開發商：「全案管理」同樣適用在開發商身上，尤其是中小型建商為更適宜，建經公司可為開發商爭取到最佳的融資條件、提升知名度，以及降低開發風險等目標。

四、該怎麼挑一間好的「建經公司」？

夠老牌：在 2003 年前開設建經公司門檻較高，須經過財政部、內政部與經濟部等三個中央部會審查核准，在層層嚴格把關之下，公司體質、專業度與財務往往較健全，對委託者更有保障。因此選擇 2003 年前設立的建經公司，推動、解決不動產業務的經驗越多，是一個好選擇。

專業度：每家建經公司因經營策略不同，會深耕於不同的業務領域，委託人可依自身需求，去尋找各領域的王牌建經公司。例如：「合眾建經」、「中國建經」以辦理「不動產金融週邊服務」、「投資顧問」和「都市更新重建及老舊建物信託改建服務」見長。「安信建經」以「全案管理」、「危老重建」、「不動產開發信託」與「代辦建築融資」等業務聞名。

團隊力：建經公司可承作業務範圍廣泛，但不動產牽涉土地開發、整合、融資、法務、營造等諸多事項，沒有人可以擁有十八般武藝全面通吃。一家好的建經公司，往往要編制各領域的專業人員來提供服務，才能順利推動委託案。

透明化：透明化分為「流程透明化」、「權益透明化」與「收費透明化」，建經公司提供的資訊越透明，才能專業、公正推動委託案與服務委託人。

看實績：挑選建經公司前要檢索、或者查詢該公司過去辦理的實際案例，從實績中便能看出該公司的推動能力。其重點在於「能不能圓滿完成」，而非「哪家最低價」；就算價格再便宜，無法順利且公正推動亦無濟於事。



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

【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

【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