

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

打炒房 北台灣房市 Q1 續熱

【2022-04-15 工商時報】

受央行升息、政策打房影響，預期「房市反轉」的雜音出現，北台灣各縣市首季推案量也跌破 2,800 億元大關，不過房價卻衝高、平均銷售率也超過 2 成以上，新竹縣市更飆破 5 成，意味房市還是老神在在「處變不驚」。

北台灣都會區預售屋和新成屋推案金額

都市	2021Q1	2022Q1	年增幅
台北市	712.6	701.1	-1.60%
新北市	1,093.9	1,198.7	9.58%
桃園	501.8	497.7	-0.82%
基隆	22.0	2.5	-88.64%
宜蘭	72.7	57.5	-20.86%
新竹	408.7	275.5	-32.60%
總計	2,811.6	2,732.9	-2.80%

資料來源：住展雜誌

製表整理：蔡惠芳

北大特區華麗轉身，10 年前 1 字頭沒人住，現今翻 5 倍搶破頭

【2022-04-18 東森新聞】

十年有成！過去被戲稱是房屋鬼城的林口、三峽、淡水（林三淡）重劃區，經過多年發展，從昔日的房比人多演變成今日的熱銷區域。當中三峽北大特區，受惠於台北大學和優良居住環境影響，生活機能逐步到位。自 08 年金融海嘯以來，該區房市仍持續上漲，短短十多年內從 1 字頭跳到 5 字頭，漲幅高達 5 倍。

《金融》都更危老土建融利率 悄喊漲

【2022-04-06 時報資訊】

都更危老的土建融利率，行庫指出，現在已悄悄上升半碼（0.125 個百分點），1.8% 以下的都更危老建案已絕跡市場。行庫說明，儘管央行並未要求都更危老的利率要比照一般的土建融「足額」反應升息 0.25 個百分點的漲息幅度，但銀行已自動拉高對都更危老的利率要求。

新北市去年房價漲 8.78%

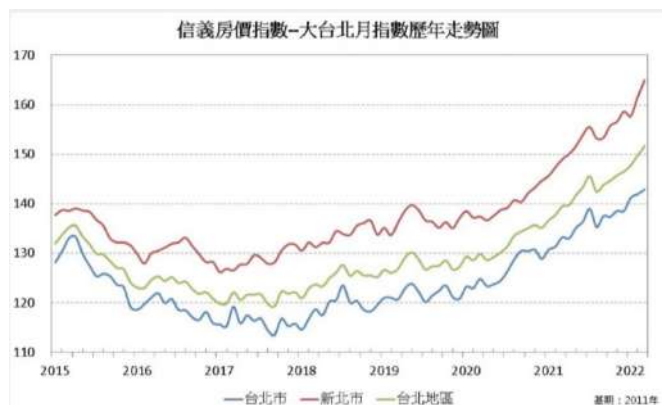
央行升息後房市恐反轉

【2022-04-06 聯合新聞網】

新北市去年第 4 季新成屋指數達 112.6，與前年同期相比成長 8.78%，達實價登錄上路以來最高點。新北市地政局表示，指數大幅上漲主因為原物料上漲、低利率、加上持續推動捷運建設及整體開發區。

【信義房價指數】 大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2022.4.15



大台北房價指數

更新日期：2022.4.15

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
2022/3	142.89	164.95	151.66
2022/2	141.93	161.57	149.74
增減率 (mom)	0.68%	2.09%	1.28%
2021/3	133.23	148.96	139.48
增減率 (yoy)	7.25%	10.73%	8.73%

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	792	30%	+10	657	31%	+26	593.51
新北市	487	19%	+9	390	18%	+13	726.98
全台灣	2606		+56	2113		+91	688.87

統計至 2022/3/31 資料來源：內政部營建署

危老重建個案

民生社區出現危老改建首案 陽明山也吹起此風潮

【2022/04/18 聯合報】

危老改建仍是精華區老舊建物重建之路的首選，台北市的危老案件正緩步增加，北市民生社區終於核准第一宗危老改建案，該基地位於南京三民家樂福旁的巷弄內，基地面積僅 50.5 坪，礙於基地規模受限，僅申請到 22% 的容積獎勵，另外台北市的陽明山上低調的別墅群，大亨路也有老舊建物參與危老改建，但僅拿到 16% 的容積獎勵。

◆家樂福三民店。圖／翻攝自 Google Map



台玻林家供地！北市松山危老豪宅再 +1 前立委也參一咖

【2022/04/18 ETtoday 房產雲】

北市建管處公布最新一批危老核准案件，其中台玻大樓總部旁，有一屋齡 44 年的 6 層老樓也通過核准。特別的是，該樓的持有人包括台玻林家成員以及由前立委謝國樑擔任負責人的公司。專家預估，該案未來有望達每坪 150~200 萬元水準。

◆台玻大樓總部旁，有一屋齡 44 年的 6 層老樓通過危老核准。(圖／翻攝自 Google Maps)



【張總專欄】

不動產開發信託 創造多贏共好模式

「不動產開發信託」日漸受到重視，也日漸普及，例如「預售屋履約保證」的五種機制之中，不動產開發信託對於購屋族、開發商，甚至是金融市場等三方都有好處，因此也成為最常見的預售屋履保方式之一。

不動產開發信託是以開發為主要宗旨的信託類型，在不動產交易中，最常用於預售屋履約保證。內政部規定，2011年5月1日起，預售屋建案都必須使用「履約保證機制」，官方所提供的方式有五種，包括「價金返還之保證」、「價金信託」、「同業連帶擔保」、「公會連帶保證」、「不動產開發信託」，其中「價金信託」及「不動產開發信託」這二種方式最為常見。

對消費者而言，不動產開發信託之優點有三。第一，建商、銀行、建經公司三方簽訂信託契約，建商將興建資金、承購戶繳納的購屋價金、土地與建物全都交付信託，銀行負責管理信託專戶，建經公司負責監督建案工程進度，工程達到契約約定進度才會通知銀行撥款給建商，避免承購戶血汗錢遭建商捲走。

第二，若信託契約約定承諾續建，或者事先無約定而建商倒閉，但受託機構與建經公司評估可以續建，建經公司、受託機構與原建商、營造商、融資銀行等其他關係人就會進入協調程序，重新找尋後續專業續建者接手並完成續建，房子將不至於淪為爛尾樓。

第三，專款專用，減少建商無端挪用資金的風險。對開發商來說，不動產開發信託也有好處。首先，若是土地產權為多人持有，信託後移轉給受託人即可把產權統一化，避免開發過程中地主意見不合、或因糾紛造成開發中斷，大大提升開發成功的機率；再者，如果地主或建商欠債，債權人對地主、建商追索債務，但因其土地與建物均已信託，不會遭到債權人追索，整件開發案仍可持續進行；最後，與建經公司合作的金融機構眾多，比如和「安信建經」合作的金融機構達二、三十家，建經公司可利用金融專業與合作夥伴，為建商取得更好的融資條件，節省資金成本。

至於對金融市場而言，建商倒閉落跑情事減少，有效降低銀行逾放比，國銀土建融逾放比長期低於0.2%以下，不良債權也變少，放款風險既大幅降低，銀行每年穩賺利息，帶來更穩定獲利。可以說，「不動產開發信託」儼然成為銀行業眼中的新藍海，市場商機勃達，產值逐年放大，算是銀行、消費者、建商、地主與建經公司「多贏共好」的良好模式。

不動產開發信託 創造多贏共好模式

「不動產開發信託」日漸受到重視，也日漸普及，例如「預售屋履約保證」的五種機制之中，不動產開發信託對於購屋族、開發商，甚至是金融市場等三方都有好處，因此也成為最常見的預售屋履保方式之一。

不動產開發信託是以開發為主要宗旨的信託類型，在不動產交易中，最常用於預售屋履約保證。內政部規定，2011年5月1日起，預售屋建案都必須使用「履約保證機制」，官方所提供的方式有五種，包括「價金返還之保證」、「價金信託」、「同業連帶擔保」、「公會連帶保證」、「不動產開發信託」，其中「價金信託」及「不動產開發信託」這二種方式最為常見。

對消費者而言，不動產開發信託之優點有三。第一，建商、銀行、建經公司三方簽訂信託契約，建商將興建資金、承購戶繳納的購屋價金、土地與建物全都交付信託，銀行負責管理信託專戶，建經公司負責監督建案工程進度，工程達到契約約定進度才會通知銀行撥款給建商，避免承購戶血汗錢遭建商捲走。

第二，若信託契約約定承諾續建，或者事先無約定而建商倒閉，但受託機構與建經公司評估可以續建，建經公司、受託機構與原建商、營造商、融資銀行等其他關係人就會進入協調程序，重新找尋後續專業續建者接手並完成續建，房子將不至於淪為爛尾樓。

第三，專款專用，減少建商無端挪用資金的風險。對開發商來說，不動產開發信託也有好處。首先，若是土地產權為多人持有，信託後移轉給受託人即可把產權統一化，避免開發過程中地主意見不合、或因糾紛造成開發中斷，大大提升開發成功的機率；再者，如果地主或建商欠債，債權人對地主、建商追索債務，但因其土地與建物均已信託，不會遭到債權人追索，整件開發案仍可持續進行；最後，與建經公司合作的金融機構眾多，比如和「安信建經」合作的金融機構達二、三十家，建經公司可利用金融專業與合作夥伴，為建商取得更好的融資條件，節省資金成本。至於對金融市場而言，建商倒閉落跑情事減少，有效降低銀行



安信建經總經理張峰榮。
(信義房屋提供)

逾放比，國銀土建融逾放比長期低於0.2%以下，不良債權也變少，放款風險既大幅降低，銀行每年穩賺利息，帶來更穩定獲利。可以說，「不動產開發信託」儼然成為銀行業眼中的新藍海，市場商機勃達，產值逐年放大，算是銀行、消費者、建商、地主與建經公司「多贏共好」的良好模式。

(作者為安信建經總經理張峰榮)



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：



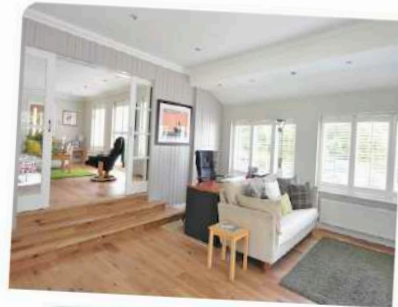
LINE@
安信建經



facebook
安信建經

裝修寶

守護您的裝修交易安全



保障您的每一塊錢！裝修款 · 專人管

【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

安信秉持逾25年的金流管理經驗，專屬為您服務
(02)2345-3377 #3827-3828