

VOL.
2023 Feb

全案管理
建築融資
信託管理
買賣價金履約保證

最關心您的不動產專業顧問團隊

安信月報



焦點新聞



房價指數



老危專區



造價行情



安信時刻

房市急凍 轉為買方市場

【2023/2/7 經濟日報】

金管會統計，去年11月底國銀總房貸戶數201萬3,824戶，較上月增加2,273戶，是四年同期增加最少，年增率下探到1.07%的33個月新低。過往每年底都有一波購屋、交屋旺季，2022年比往年還少，房產專家表示，這顯示民眾買屋需求大降，房市已從賣方市場轉為買方市場。

〈房產〉觀望氣氛籠罩

12月房貸、土建融年增率雙創波段低

【2023/2/1 鉅亨網】

台灣央行公布12月購屋貸款和建築貸款（土建融）餘額，分別來到9兆3773億元、3兆978億元，雙雙續創歷史新高，不過，房貸餘額年增率僅6.52%，呈現連9跌，並創2020年3月以來低點，而土建融餘額年增10.31%，較上月下滑1.68個百分點，不僅連2減，更一口氣創2019年7月以來新低。

央行限期18個月開工 四類型建案可望爭取例外鬆綁

【2023/2/14 工商時報】

央行不太可能通案式的把限期18個月延長，但應會有某些情節個案，授權銀行給予通融空間，有四種類型有機會爭取例外鬆綁，包括的確有缺工缺料問題、結構量體太大來不及完成審核、土質改良或環評無法如期完成、土融之後的原地主地上物來不及拆遷妨礙動工。

建商無法在土融18個月內動工的四大問題

面向	主要困境
缺工缺料	不但營建成本上升，連發包都不見得能找到營造廠承接
結構量體的審核	地方政府要求建商必須委託專業機構來審核，並出具審核報告才放行，費時甚長，所有非透天厝大樓型建案都面臨該問題
環評及土質改善	環評費日曠時，有些還會牽涉到建案所在的土質必須改善，要花更長時間
地上原有建物的拆除	很多土地交易是先成交作土融，但還來不及拆除建物，甚至有些還要打官司
資料來源：記者查訪	
製表：朱漢滿	

全球經濟前景不明 國銀存放比連3月下降面臨7成保衛戰

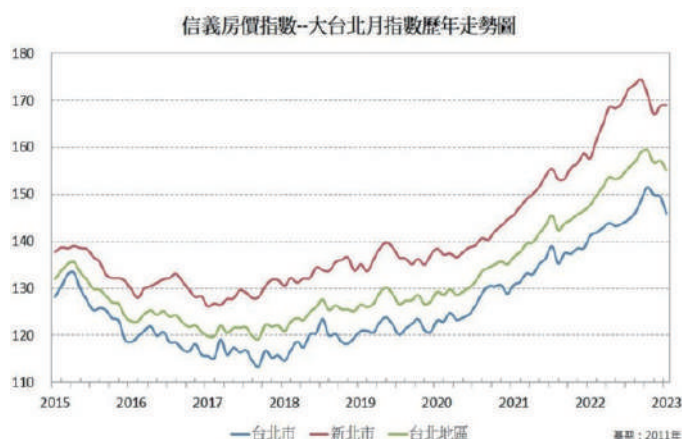
【2023/2/11 民視新聞網】

在企業週轉金及購置不動產放款推升下，國銀2022年全年放款增加新台幣2.9兆元，創歷年新高；但因全球經濟前景不明及企業去庫存壓力，2022年11月及12月單月國銀週轉金放款已轉為減少，浮現警訊，2022年底國銀存放比連3個月下滑、降至70.02%，再面臨7成保衛戰。

【信義房價指數】

大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2023.02.20



大台北房價指數

統計時間：2023.02.20

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2023/01	145.98	169.06	155.15
2022/12	149.54	168.87	157.22
增減率	-2.38%	0.11%	-1.32%
2022/01	141.22	157.73	147.79
增減率	3.37%	7.18%	4.98%

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	37.04	220,657	24.44%	304,056	33.68%	124,606	13.80%
新北市	30.68	266,634	15.91%	428,245	25.56%	103,164	6.16%
全台灣	32	1,497,251	16.56%	2,115,952	23.41%	1,014,135	11.22%

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：111年第3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	910	27%	+0	771	28%	+9	610.60
新北市	584	17%	+4	477	17%	+9	718.39
全台灣	3338		+57	2746		+60	718.79

統計至2022/12/31 資料來源：內政部營建署

危老都更重建個案

升息帶動潛在購屋、危老量能建商看好這區潛力

【2023/2/13 民視新聞】

這棟台北市景美區景華街三棟逾47年的老公寓，在地主委託建設公司協助委建及複合式模式下，現已完成拆屋，預計115年完工，該案建商（富品建設）表示，「富品靜心」全案在綠建築、耐震等設計中拿到最高40%的容積獎勵，預計打造為地上13樓、地下3樓、樓高3米6，共40戶全新住宅大樓。該案整合基地面積約為246坪，原先老屋一坪單價落在約40萬元，對比目前周邊電梯大樓開價，簡直是將老屋點石成金，因此地主們相當支持重建。



▲圖為景美「富品靜心」該案原址，現狀地上物已拆除。

日系華熊營造精工「松江御苑」珍稀均質大戶

【2023/2/14 工商時報】

位處中山區行天宮生活圈的全新成屋建案「松江御苑」整合約700坪的方正基地，打造40及60坪純住家均質大戶，周邊公園、商圈、捷運站環繞，步行前往時間均約5分鐘以內，同時還有長春國小、市立大同高中（國中部）等學區優勢，距離本建案僅4分鐘車程的36年屋齡興安華城實價登錄亦已達89.77萬元，顯見區域未來發展前景已提前反映在房價。



▲「松江御苑」建築立面實景。

台北已變老城市 安信建經：用這一招快速回春！

【2023/02/09 中時新聞網】

台灣首善之都台北市正在快速變老！根據內政部資料統計，自2012年Q2至2022年Q2期間，全國平均屋齡衝破30年大關、來到32年，十年來增加5.66歲，其中台北市平均屋齡更跳升近8年達37.06年，上升速度為六都之最；加上台北市新興重劃區數量屈指可數，新建案供給量有限，舊市區呈現處處是老房子的窘境。

安信建經總經理張峰榮指出，台北市屋齡達30年以上的老屋數量已累積至逾65萬戶，占北市住宅存量高達約72%，等於10間房子裡就有超過7間是老屋；其中由安信建經「全案管理」管理團隊負責承作的台北市大同區「延平北路案」，連三棟透天老宅並排同列，其中一棟屋齡就將近90年，創下「全案管理」重建最老屋齡紀錄！

	全國	台北市	新北市
2022年Q2平均屋齡	32.00	37.06	29.75
2012年Q2平均屋齡	26.34	29.23	24.02
增加屋齡（年）	5.66	7.83	5.73



▲以近90年屋齡創下全案管理最老紀錄的延平北路案在安信建經協助下順利動工。

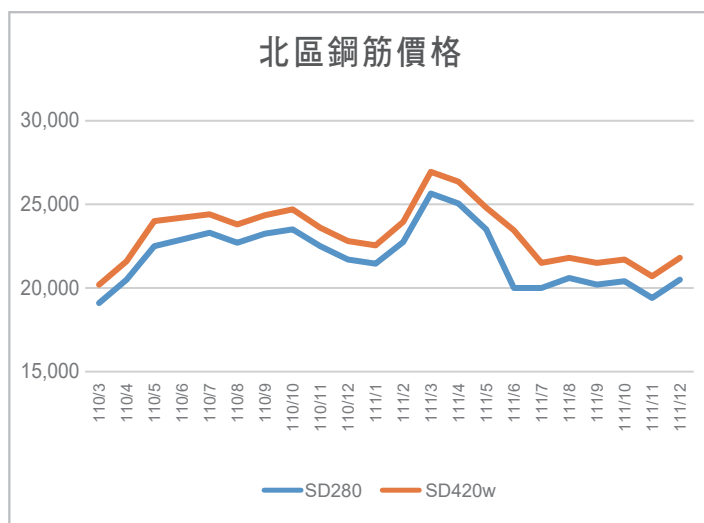
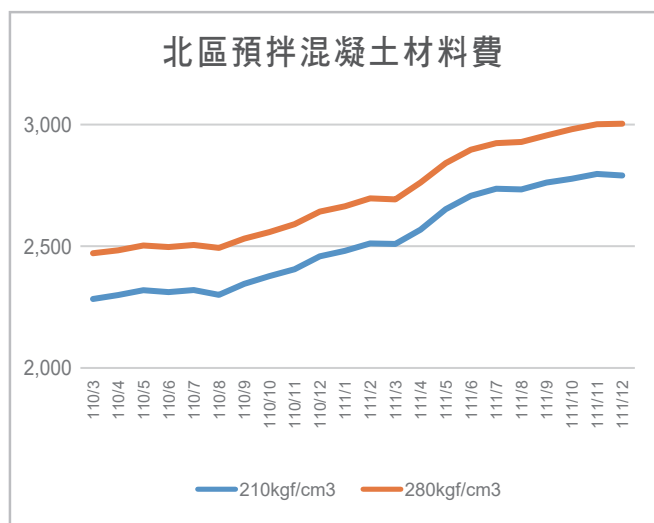
安信建經總經理張峰榮分析，雖然近年政府給予都更、危老重建的容積獎勵，民間亦企業響應推動，但仍卻趕不上房屋老化速度，認為原因除了整合難度高之原因外，另銀行融資轉難，房市景氣走弱，以及建商分回條件不夠優渥等因素有關，然老屋重建事涉居住安全，且與市容相關，推動刻不容緩。

安信建經以「全案管理」協助地主危老自建，整合信義企業集團及資源，負責統籌資金、建築設計、營造興建、銷售及物管售服等一條龍服務，替地主快速爭取最高之危老獎勵與優惠融資。在去年度協助地主及中小企業主活化資產評估，累計超過500億元，預估今年評估案量可再增加二~三成。張峰榮預估，因中央與雙北市政府均積極推動老屋重建，有意重建的屋主應把握優渥的危老容積獎勵儘快進行，讓老屋在最短時間內達成重建夢想，以圓搬入新居的夢想。

北區大宗資材價格

產 品		111.11 價格	111.12 價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm3	2,797	2,790	-7	元/M3
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm3	3,001	3,003	+2	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,155	3,131	-24	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,139	3,135	-4	
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	19,400	20,500	+1100	
	SD420w，熱軋，D36mm	20,700	21,800	+1100	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	30,500	29,143	-1357	
	一般結構用軋鋼料， A36，25mm < T ≤ 38mm	27,233	27,233	0	

資料來源：行政院公共工程委員會。



一條龍專業整合服務

全案管理

危老自建 · 首選品牌

統籌資金

建築設計

營造興建

銷售計劃

物管售服

最關心您的不動產專業顧問團隊

服務專線：(02) 2345-3377

安信建築經理股份有限公司 www.an-sin.com.tw

安心 · 信賴

◆逾25年不動產管理顧問經驗

◆超過20間合作銀行

◆承作融資金額突破2,200億元

