

# 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

## 都更危老 再吹百分百房貸風

【2022/08/04 工商時報】

銀行業者在都更危老業務上競爭激烈，十多年前曾出現「百分百房貸」再現，都更危老吹起「百百風」。業界人士透露，這種「百百風」的都更危老案件，金額少則3億~4億元，多則高達20億~30億元，最早發起的多為中小型銀行，積極透過都更危老提供100%貸款，爭取業績，現在大型公民營銀行也加入戰局。

### 危老都更案及一般土建融案差異

| 建融方式<br>項目  | 危老或都更                       | 一般土建融                                 |
|-------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| 利率行情        | 非百分百融資低於2%<br>百百融資有不少高於2.5% | 許多新案2.5%起跳                            |
| 放款成數        | 最多100%                      | 最多5成                                  |
| 銀行法第72條之2限制 | 不受限                         | 受限於72條之2不得超過<br>銀行存款及金融債券總量的30%計算範圍之內 |
| 借款年期        | 一般5年                        | 一般3年                                  |

資料來源：採訪整理 製表：朱漢崙

## 全台土建融逾放比創新低 業者研判爛尾樓潮機率低

【2022/07/28 鉅亨網】

央行祭出打炒房措施嚴控土建融資並限期動工，安信建經彙整今年逾放比，全台建築貸款餘額雖來到3兆546億元歷史高點，但還款品質優異，四月逾放比率僅約0.05%，今年以來土建融逾放比率處於歷史新低。

## 危老條例上路5年 累積申請件數逾3千件

【2022/07/22 工商時報】

內政部營建署表示，危老條例自2017年公布施行以來，截至今年6月底，5年累計受理3,052案重建計畫申請，已核准2,313件，1,014件已申報開工，案量穩定成長，且危老重建計畫開工比例穩定，至今未出現逾期建築期限爛尾案件。

## 營建業測驗點連5跌 房市下半年量縮價穩

【2022/07/25 中央社】

台經院今天公布6月製造業、服務業與營建業營業氣候測驗點三者都同步下滑，6月營造業測驗點下降到92.92點，連續5個月下滑，創2020年5月以來新低，下半年住宅市場將轉為量縮價穩。

### 【信義房價指數】 大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2022.8.16



## 大台北房價指數

更新日期：2022.8.16

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   |
|-----------|--------|--------|--------|
| 2022/7    | 144.67 | 172.34 | 155.67 |
| 2022/6    | 143.83 | 169.58 | 154.07 |
| 增減率 (mom) | 0.58%  | 1.63%  | 1.04%  |
| 2021/6    | 138.97 | 155.49 | 145.54 |
| 增減率 (yoy) | 4.10%  | 10.84% | 6.96%  |

## 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 | 37.06  | 220,775   | 24.46% | 303,992   | 33.69% | 124,768  | 13.83% |
| 新北市 | 29.75  | 301,287   | 18.01% | 389,009   | 23.26% | 86,551   | 5.17%  |
| 全台灣 | 32     | 1,537,400 | 17.05% | 2,071,681 | 22.98% | 997,564  | 11.06% |

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 2 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 | 908     | 29.2% | +2   | 699     | 29%   | +16  | 599.34        |
| 新北市 | 555     | 18%   | +6   | 441     | 18.3% | +15  | 707.08        |
| 全台灣 | 3100    |       | +48  | 2403    |       | +90  | 696.55        |

統計至 2022/7/31 資料來源：內政部營建署

### 危老重建個案

#### 日勝生下半年重點在雙北 僑安新村危老重建案正式動工

【2022/08/11 鉅亨網】

日勝生 (2547-TW) 今年上半年轉盈，下半年市場推案重點在雙北市，包括新北三芝銀髮養生宅，以及台北市僑安新村危老重建案，市場預估兩案總銷金額超過 200 億元。其中僑安危老重建案已在 7 月動土，與 71 年國際品牌日本國土開發簽訂新建工程契約。

◆日勝生董事長林榮顯。(鉅亨網記者張欽發攝)



#### 華航「起家厝」都更改建 預售揭露 4 筆單價破 200 萬

【2022/07/28 自由財經】

前身為華航「起家厝」的北市東區都更案有最新預售實價揭露，5 筆有 4 筆單價突破 200 萬元，是繼最貴都更豪宅「元大栢悅」後，東區第二個順利擠進「單價 200 萬豪宅俱樂部」的都更豪宅案。住展雜誌研發長何世昌表示，該都更案前身為共和大廈是華航機師宿舍、大廈外觀類似飛機，因區段位置佳，基地條件堪稱北市豪宅的好布料，又碰上專業老裁縫師，有建商品牌加持，每坪單價突破 200 萬元是毫無懸念。

◆「帛序」基地面積約 706.64 坪，規劃地上 20 層、地下 4 層住宅大樓。(記者徐義平攝)



## 飯店改建潮熬不住 安信建經：案量總銷恐飆破千億

【2022/08/16 感謝理財周刊 | 中時電子報 | 今日新聞 | 旺得富理財網 | Yahoo 股市 | 工商時報 | 三立新聞 | 經濟日報 | 聯合電子報 | MyGoNew | Yahoo 地產 | Msn 新聞 | Hinet 新聞 | 蘋果新聞 媒體聯合報導】

由於疫情衝擊，國境仍未全面開放，國內老飯店受不了虧損，大多以改建來求生存。據安信建經統計，目前國內飯店改建潮方興未艾，且改建案量總銷恐將飆破千億元。安信建經總經理張峰榮表示，近幾年來，國內飯店改建潮主要以商務型飯店，以及屋齡 30 年以上飯店為主，且大多申請危老重建，只有少部份選擇都更、合建等方式，而開發用途雖略有差異，其中又以「酒店式公寓」、「高級住宅」與「複合式商辦」最受青睞。

據安信建經統計，老飯店改建潮襲捲全台，其中又以台北市占最大宗；若以全國而言，改建後的案量總銷（不含飯店）將超過千億元，而且案量金額還在持續上升當中。

張峰榮分析，國內掀起飯店改建潮的主因，一、危老政策推動老舊旅館重建，因危老容積獎勵值具有申請效期，促使業者淘舊換新的改建動機；其二、新冠疫情影響最劇烈，重挫觀光旅遊產業，從觀光局統計資料顯示，2020 年新設旅館數 117 間，超過歇業 86 間，但自 2021 年開始，歇業數成長 13%，增加至 97 間，新設間數衰退 37%，僅剩 74 間數量，也是歇業間數反轉超越新開間數。即使疫情趨緩期間，所產生的報復性出遊，對於的商務型飯店的復甦也僅是杯水車薪。在上述原因擠壓下，飯店業者認為透過重建，亦是經營轉型的選項。

若飯店業者選擇重建，安信建經歸納四種改建後主要類型作為參考，包含：「精品飯店」、「酒店式公寓」、「高級住宅」、「複合式商辦」，等四大類，當中又以「酒店式公寓」、「高級住宅」和「複合式商辦」居多。

張峰榮解釋，「酒店式公寓」、「高級住宅」和「複合式商辦」最受開發商青睞，關鍵在於「附加價值最大」，全國首件飯店危老個案 - 「台北馥敦飯店南京館」，改建為酒店式公寓的「鐫萃」，近一年實價登陸成交價約 156~158 萬元，創南京東路新高；「台北國賓大飯店」、「西華飯店」也將陸續改建為「酒店式公寓」或「高級住宅」商品。認為因這些知名老飯店開業較早，往往位在都會菁華區段，周邊新建住宅供給量不多，一旦改建為住宅大多會締造新高價。



▲飯店改建潮熬不住，安信建經：案量總銷恐飆破千億。  
(圖 / 信義房屋提供)

安信建經認為雖然危老時程開發容積獎勵逐漸縮水，但飯店重建所占土地面積通常不低，取得容積上限的機會仍高，因此危老改建潮將源源不絕，而重建方式除了與建商合建外，亦可選擇自建，這時可參考市場上新興的「全案管理」模式。

安信建經「全案管理」顧問整理在接獲地主需求後，所提供之服務流程：

- 一、先了解地主改建需求。
- 二、調閱土地使用分區及謄本，確認開發條件、及規劃新建物類型。
- 三、評估開發成本，以及地產活化後價值。
- 四、建議地主最佳實施方案，達成合作共識（雙方簽立委任合約）。
- 五、透過安信全案管理，一條龍統籌作業，為地主完成自地自建的服務。

安信建經強調，前四項是在合作前必須要進行的重要階段，並未有正式合同的約定，雙方透過服務及互動，建立共識及彼此信任感，最為難能可貴。而後將代位協助地主處理興建過程中所遇到任何繁雜瑣碎之事務，擔任各階段統籌執行機關、發包廠商之代位實施者，一條龍協助業主完成自地自建地的需求。

## 台北市飯店改建後用途列表

| 飯店改建後類型 | 指標飯店          | 預計改建後總銷<br>(億元) | 備註  |
|---------|---------------|-----------------|---|
| 精品飯店    | 王朝大酒店         | N /A 重新改裝       | 品牌更名為「茹曦酒店」；<br>部分空間改為社會住宅。                         |
| 酒店式公寓   | 台北國賓大飯店       | 150-180         | 2 棟高級住宅 +1 棟飯店                                      |
|         | 台北馥敦飯店<br>南京館 | 65              | 建案「鑄萃」  |
| 高級住宅    | 亞太會館          | 400-960         | 建案「陶朱隱園」，市場開<br>價說法莫衷一是，總銷以開<br>價每坪 350 ~ 800 萬元計算。 |
|         | 台北西華飯店        | 130-180         | 預計改建為高級住宅   |
|         | 宣美精品飯店        | 15              | 建案「ART 藏美寓」   |
| 複合式商辦   | 神旺大飯店         | 160-200         | 商場 + 商辦   |
|         | 六福客棧          | 85-100          | 酒店 + 商辦   |
|         | 華泰王子飯店        | 90-130          | 飯店 + 商辦   |



**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

【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