

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

利率升、建商不降價 Q3 平均購屋總價 1218 萬創新高

【2022/12/13 經濟日報】

今年第 3 季全台住宅貸款統計，平均房貸利率明顯升高，今年第 3 季 1.84%，與去年同期相比增加 0.39 個百分點，回到 2016 年的利率水平，平均鑑估值方面，今年第 3 季平均購屋總價 1,218 萬元，與疫情爆發前相比多 100 多萬元，也創下統計以來新高。

全台第三季平均住宅貸款條件統計

期別	平均貸款利率(%)	平均核貸成數(%)	平均鑑估值(萬元)
2016Q3	1.84	70.13	1,077
2017Q3	1.80	70.69	1,041
2018Q3	1.76	70.87	1,074
2019Q3	1.73	71.90	1,065
2020Q3	1.46	73.11	1,143
2021Q3	1.45	73.48	1,155
2022Q3	1.84	73.33	1,218

資料來源：聯徵中心、住商機構企研室整理

央行第四季理事會升息半碼 符合市場預期

【2022/12/15 工商日報】

美國聯準會 (Fed) 利率決策會議 15 日凌晨如市場預期升息 2 碼，我中央銀行第四季理事會也在下午登場，無縫接軌做出決議因應，結果政策利率今年來第四度調高，幅度維持半碼，重貼現率上揚至 1.75%。

北市公告土地現值漲 3.71%、 南港最凶 101 蟬連地王

【2022/12/15 經濟日報】

台北市今公布 112 年公告土地現值，全市平均調幅較 111 年上漲 3.71%。台北 101 大樓公告土地現值每平方公尺 1,981,000 元，換算每坪約 655 萬元，自 103 年起連續 10 年蟬連全市地王。

華新大樓租金 躍 4000 俱樂部

【2022/12/16 經濟日報】

北市商辦租金續高，「華新麗華大樓」躋身 4,000 元俱樂部，據最新實價登錄，華新大樓 10 樓於今年 10 月以 62.35 坪、月租 25.5 萬元出租，租金單價達 4,095 元，寫該大樓租金歷史高價紀錄，是信義區第六棟租金站上 4,000 元的大樓。

【信義房價指數】 大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2022.12.19



大台北房價指數

更新日期：2022.12.19

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
2022/11	149.96	167.05	156.75
2022/10	151.56	171.41	159.45
增減率 (mom)	-1.06%	-2.54%	-1.69%
2021/11	138.58	156.63	145.75
增減率 (yoy)	8.21%	6.65%	7.55%

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	28%	+0	762	28%	+30	604.36
新北市	580	18%	+14	468	17%	+8	707.28
全台灣	3281		+77	2686		+137	697.73

統計至 2022/11/30 資料來源：內政部營建署

危老重建個案

中山區掀危老推案潮 吉林路商圈蓄勢待發

【2022/12/01 聯合新聞網】

根據住展雜誌統計，台北市今年有三分之二的新推案量來自都更危老，接續兩三年前敦化北路多個重量級豪宅豪辦都更案，締造 170-210 萬元區域新高行情後，市場目光開始轉向「中山北路」、「新生北路」到「吉林路」一帶，讓中山區榮登北市「危老王」，近期新生北路東側、吉林路、民生東路與民權東路這個街廓，從今年第三季到明年第一季，則是中山區危老一線戰區。打頭陣的是 8 月登場的「鼎吉中山」和「國揚吉麟」開價挑戰 120-140 萬元，未來還有嘉潤、佳元、川普開發等建商加入戰局，在推案潮中創造「疊價」效應。

◆中山區中山國小站周邊生活圈，在大型話題都更案帶動下，掀起危老推案潮，預期創造一波疊價效應，新案「鼎吉中山」登場吸引卡位買氣。



老透天當土地買 衡陽路透天 2.57 億元成交

【2022/12/07 經濟日報】

危老改建持續發酵，尤其是北市商業區的透天厝，更吸引資金投入。根據最新實價資料顯示，今年 11 月成交一筆，位在老城區的衡陽路上的老舊透天厝，地坪共 48.1 坪，總價 2.57 億元，換算土地單價 534 萬元。信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，商業區的透天因為土地使用强度高，加上整合周邊透天後，可以申請危老改建的容積獎勵，有些整合型的開發商會透過買入與持續整合周邊老舊透天等較為靈活的方式，取得可以改建的精華區土地，因此實價可以發現持續有億元級透天的交易紀錄。

衡陽路億元透天實價紀錄

門牌	總價 (萬元)	交易日期
衡陽路 71 號	67,500	102/10/25
衡陽路 104 號	48,500	107/06/19
衡陽路 94 號	25,680	111/11/08

資料來源：實價揭露網站

◆資料來源／信義房屋

都更危老預售屋正夯 建經公司助買賣雙贏

【2022/12/16 鏡週刊新聞報導】

隨著疫情趨緩、國境正式宣布解封，有望帶動各行業景氣回春，連帶提高民眾購屋意願。即使房價仍高，部分地區如雙北、新竹看屋人潮明顯回流，不論蛋黃區的都更危老或是蛋白區的預售案，新推案都持續爆量。

都更危老、預售屋 買賣風險高

近期國內房市交易在工料雙漲、緊縮土建融等壓力下，熱度雖略降溫，不過建商對疫情逐步解封，年底民眾購屋需求依舊樂觀以對，光是台北今年就有 2/3 的新推案量來自都更危老，其中以中山、中正區最夯。蛋黃區都更危老市場商機火熱，在新北市新莊、樹林、土城一帶等蛋白區，預售案新推量持續上升。

然而不論是都更危老地主或是一般購屋消費者，蓋房、買房最害怕的都是遇到資金不夠雄厚、體質不健全的建商，無預警宣布解散、工程停擺，房子蓋到一半淪為爛尾樓，注意「預售屋履約保證機制」要有「不動產信託管理」，就可降低買到爛尾樓的風險。

爛尾樓風暴來襲？ 建經公司第三方監督角色

其實消費者是可以避免買到爛尾樓的，曾經買賣過房子、重視權益的消費者，對於「建經公司」四個字應該都耳熟能詳，只要透過預售屋履約保證機制，讓建經公司以第三方公正監督者的角色介入，就能夠為消費者權益做把關。



◆北市中正區危老自建，由建經公司擔任代建執行者，控管建案進度、品質與成本，確保如期完工。

一來是爛尾樓法拍價格與市價有著不小差距，是台北市建地難取得，爛尾樓反而成為推案捷徑，因此出現多場競標的情況，不至於會形成爛尾樓風暴。

由信義房義房屋及台新銀行合
作成立榮表安信建商總經
張峰榮示的建建商在執
房屋建築時，不論是行
預售最好，可以「不
開發型信託」機管
透過信託機制控
夠安全如期完成屋。

近大行庫即使祭出
期五張峰榮認，土
融地產市場近雖，國
房建商跳票、倒閉，傳
建份其實大台北主是少
業樓數更續建意之政
者建存足是建意之政
建業者存足是建意之政
業者建存足是建意之政

另外若擔心買預售屋踩雷，張峰榮總經理也給予三點建議：

建議一、慎選建商，儘量選購有品牌、好信用、推案實績豐富的業者，勿貪圖便宜購買遠低於行情的建案。

建議二、絕對要搭配「預售屋履約保證機制」，雖然預售屋履約效力有限，但對於「專用」仍有一定的保障。

建議三、仔細檢視買賣契約，若對契約內容有疑慮，可商請律師、地政士、建經公司等專業人員幫忙審閱。



◆1995年由信義房屋與台新銀行共同投資設立安信建經公司，提供安全、合理且制度化之交易模式，確保交易流程安全。/圖為安信建經總經理張峰榮

至於建商推案若想爭取消費者信任，不妨可在建案銷售前，慎選與金融機構、有品牌及承作實績豐富之建經公司合作，於不動產開發信託契約中，將起造人變更為建經公司，或者簽署續建機制，祭出各種保障措施來取信消費者，以讓建案能夠順利完工。

而每一家建經公司經營策略不同，會深耕於不同的業務領域，安信建經就擅長「全案管理」、「危老重建」、「不動產開發信託」以及「代辦建築融資」等業務，提供的服務相當全面及多元化，只要懂得利用，就可以成為投資買賣、或者不動產開發，以及確保交易安全的利器。



◆永然聯合法律事務所李永然所長：危老、都更合建或消費者購買預售屋，除詳讀定型化契約外，也可選擇建經公司協助。

安信建經的法律顧問 - 永然聯合法律事務所，其所長李永然認為，預售屋買賣就像期貨交易，較成屋買賣風險高，建設公司財力、履約信譽非常重要，尤其是一案建商通常財力較弱，也缺乏市場的應變能力，在房市多空交雜的情況下，很容易面臨到倒閉的命運，案最後很有可能就會成為爛尾樓。

除了要慎選之外，李永然所長更建議，政府應對於預售屋制度建立更周全的保障機制，類似成屋買賣的價金信託，讓消費者能夠買得更加安心。



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