

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

台股重挫 房市最大黑天鵝

【2022/07/04 工商時報】

營建成本漲勢未歇加上升息循環確立、經濟成長率下修及平均地權條例修法，四大利空籠罩房市，導致台股狂瀉，這五隻黑天鵝中「台股下跌影響房市因素，恐怕比升息還來得大！」下波推案高潮恐將直接跳到 928 檔期。

2022年下半年影響房市因素

有利因素	不利因素
萬物皆漲，通膨保值需求興起	營建成本攀升
自住刚性需求穩定	升息
軌道經濟帶動新亮點	經濟成長率下修
產業南移注入居住需求	政策打炒房
資金行情豐沛	台股下跌

資料來源：採訪整理 製表：蔡惠芳

富邦信義 A25 租金 挑戰最貴頂辦

【2022/07/05 工商時報】

「豪辦」起價無極限！信義計畫區即將最新完工落成的富邦信義 A25 總部大樓，近日傳出低樓層「地板價」每坪月租至少 4,500 元起跳，中高樓層要 5 字頭，挑戰最貴豪辦紀錄。

6 月 CPI 年增 3.59%

飆上 14 年新高

【2022/07/07 中國時報】

主計總處 6 日公布 6 月消費者物價指數(CPI)年增率 3.59%，創下近 14 年新高，由於食物類漲幅較高，是 92 個月以來最大漲幅，對於不少家庭而言更增生活壓力。

6 月房市連 11 綠 警示燈亮起

【2022/07/08 工商時報】

「住展風向球」公布 6 月分數下降 2.1 分至 43.6 分，呈「連 11 綠」，雖然房價還是「鐵板一塊」，不過預售新案「蜜月期」已從原本的一個月，縮短到 2.5 個星期，房市亮出警示燈。

【信義房價指數】 大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2022.7.18



大台北房價指數

更新日期：2022.7.18

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
2022/6	143.83	169.58	154.07
2022/5	143.27	168.34	153.23
增減率 (mom)	0.39%	0.74%	0.55%
2021/6	136.35	153.93	143.34
增減率 (yoy)	5.49%	10.17%	7.49%

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	36.14	244,956	27.14%	291,211	32.27%	105,463	11.68%
新北市	29.8	301,250	18.04%	388,976	23.30%	86,604	5.19%
全台灣	31	1,648,477	18.33%	1,924,916	21.40%	914,578	10.17%

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 年第一季

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	906	29.6%	+7	683	29.5%	+8	597.75
新北市	549	17.9%	+4	426	18.4%	+22	710.98
全台灣	3052		+36	2313		+77	699.69

統計至 2022/6/30 資料來源：內政部營建署

危老重建個案

危老重建！20 年「神旺大飯店」9 月 15 日結束營業

【2022/07/11 民視新聞網】

位於台北市東區的台北神旺大飯店，因結構早已日趨老舊，適逢新冠疫情爆發促使延宕多年的改建計畫得以加速推動，並於 2020 年申請危老重建核准，營運至 2022 年 9 月 15 日後將歇業改建；以綜合商辦結合商場的建構主體，涵蓋地上 27 層、地下 6 層，預期將活絡商圈成為東區新標地。

◆神旺大飯店 9 月 15 日歇業改建。(圖／擷取自神旺大飯店官網)



行天宮 50 年老公寓 8 字頭「販售危老價很合理」

【2022/06/16 蘋果日報】

行天宮是台北知名觀光景點，周邊房價如同裊裊香火水漲船高，網路上最近有賣房文章掀起話題，位於民權東路二段 92 巷某屋齡 50 年的公寓招售，31.85 坪的 2 樓戶開價 2538 萬元，由於地點靠近殯儀館，單價逼近 8 字頭引發網友質疑價格過高；不過專家認為，當地條件相仿的老公寓，去年成交單價已達 5、6 字頭，由於銷售保留議價空間，加上房市增溫區域跟漲，當地老宅還有都更危老重建價值，販售的是重建後的榮景，因此今年開價 7 字頭很合理。



◆專家認為，民權東路二段條件相仿的老公寓，去年成交單價已達 5、6 字頭，由於銷售保留議價空間，加上房市增溫區域跟漲，當地老宅還有都更危老重建價值，販售的是重建後的榮景，因此今年開價 7 字頭很合理，圖為示意圖。

土建融逾放比率創新低 安信建經：爛尾樓潮機率偏低

【2022/07/14 感謝蘋果日報 | 中央社 | 聯合新聞網 | 工商時報 | 經濟日報 | 自由時報 | 今日新聞 | 信義房訊 | MoneyDJ 理財網 | MyGoNew | ETtoday 房產雲 | 東森新聞 | Yahoo 新聞 | 鉅亨網 | Line 宅品味 | 旺得富理財網 | PCHOME 股市 | Hinet 新聞 | Msn 新聞 | 新浪新聞 | 房產 4.0 | 更生日報 媒體聯合報導】聯合新聞網 | 經濟日報 | Hinet 新聞 | 工商時報 | Yahoo 新聞 | 新浪新聞 | Msn 新聞】

安信建經彙整今年上半年度的逾期放款比率（以下簡稱逾放比率），我國建築貸款餘額雖來到 3 兆 2,546 億元歷史高點，但還款品質卻相當優異，四月逾放比率僅約 0.05%；相較之下，國銀整體貸款同期約 0.16%，呆帳比率遠高於土建融。

安信建經總經理張峰榮表示，今年以來土建融逾放比率處於歷史新低，代表歷經過好幾波的景氣循環下，已淘汰許多財務狀況不佳的建商，目前整體上來看，建商財務體質普遍穩定健康，還款尚屬正常，除非未來央行大幅升息，就以現狀推估，下半年會有爛尾樓潮的機率仍偏低。

安信建經表示，所謂「逾放比率」是指在一定期限未正常繳納本息的放款占總放款的比率，若數值越高，代表銀行越難收不回本息、放款品質不佳，銀行會面臨較多的風險。安信建經彙整金管會數據顯示，自 2021 年年中以來，國銀整體貸款逾放比率多介於 0.16%-0.21% 之間，但土建融同期的逾放比率卻僅約 0.05%-0.13%，整體優於其他貸款。另外，央行於三月決定升息 1 碼，面臨新政策的衝擊，但出乎意料的是，四月土建融逾放比率不升反降，回到 0.05% 的歷史低點，顯示整體建商經營狀況似乎比外界想像得好。

張峰榮解釋，雖然央行連續升息，但若將時間線拉長來看，今年利率仍處於低點，建商負擔利息雖然加重，但企業資本較佳的建設公司不至於被壓垮。其次，仍有許多持續推案的優良建商，過去累積十幾年的雄厚實力，又對升息已早有準備，近來因疫情影響、原物料價格上漲，以及央行管控政策，財務計畫趨於保守，所受衝擊相對較小。

年 / 月	土建融逾放比率 (%)	國銀整體貸款逾放比率 (%)
2021 年 6 月	0.13	0.21
2021 年 7 月	0.12	0.21
2021 年 8 月	0.08	0.20
2021 年 9 月	0.07	0.19
2021 年 10 月	0.08	0.19
2021 年 11 月	0.08	0.19
2021 年 12 月	0.09	0.17
2022 年 1 月	0.05	0.16
2022 年 2 月	0.05	0.18
2022 年 3 月	0.06	0.16
2022 年 4 月	0.05	0.16

再者，在 2014 年土建融逾放比率曾一度衝高到 0.21%，當時市場上並未出現爛尾樓潮，可見建設公司在好不容易開發整合完成後，放棄建案的狀況並不普遍，更遑論現今逾放比率僅 0.05%，目前台灣經濟體質尚佳，央行仍採溫和升息，尚不致發生惡性通膨，因此會衍生出爛尾樓潮的機率，依各項數據顯示相對較低。張峰榮針對下半年的展望表示，雖然上半年因央行升息、疫情與打炒房政策影響，使得建商購地暫趨於保守，若下半年疫情減緩，建商的開發腳步及購地力道可望回升。

另外，土地開發過程中，開發商與地主最怕碰上銀行核貸時間長、營造商財務出狀況、貸款不順利等問題，造成有些原本體質不差的開發商或地主，因不了解申貸流程，而錯過商機，而安信建經與國內約 20 家銀行誠信配合，熟悉申貸業務各個流程與所需文件，因此能替地主快速爭取到興建資金，以及相對彈性的還款條件。例如：安信建經為地主「全案管理」代建的「延平北路危老自建案」，僅花 22 個工作天就為地主籌措到興建資金，讓工程順利進行。

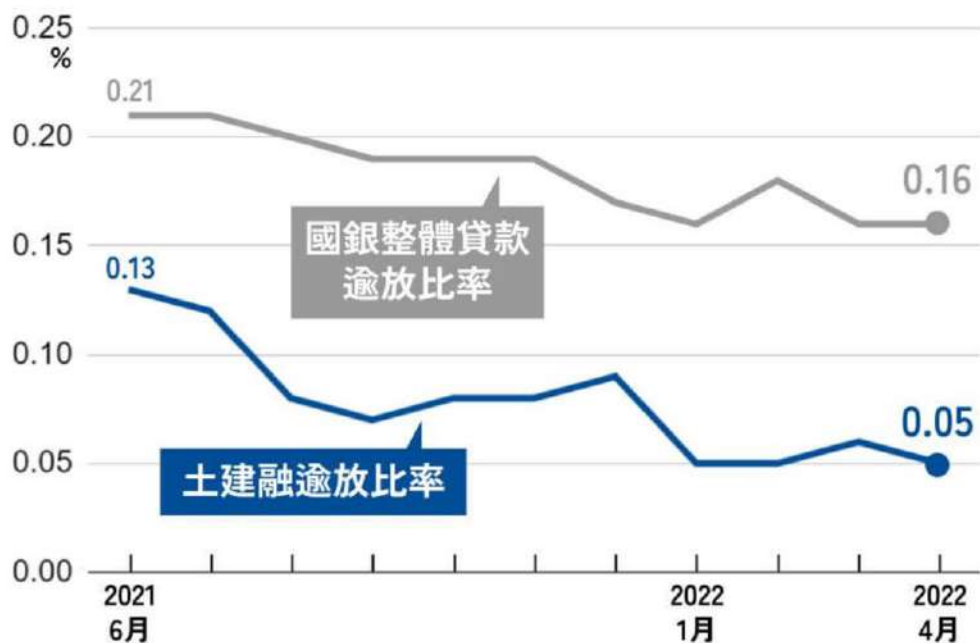


疫情 即時 政治 國際 兩岸 產經 證券 科技 生活 社會 地方 文化

安信建經：土建融逾放比率低 爛尾樓潮機率小

2022/7/13 17:12 (7/13 18:47 更新)

土建融逾放比率創新低



▲ 2022 年 4 月逾放比率 0.05%，國銀整體貸款同期約 0.16%，呆帳比率高於土建融（土地、建築融資）。資料來源 / 金管會



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