

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

危老獎勵將遞減 4%

首當其衝中小基地地主

【2022-04-18 經濟日報】

自 2017 年「危老重建條例」上路後，全台掀起危老重建風潮，據安信建經統計資料顯示，截至今年 3 月底止，核准件數共 2,113 件，為都更一倍以上，其中又以台北市核准 658 件居全台之冠，不過危老時程獎勵已逐年遞減，今年為遞減至 4% 階段，將首當其衝中小基地地主。

土銀土建融禁令解除了

【2022-05-09 經濟日報】

不動產授信龍頭土地銀行的土建融「禁令」解除了。今 (2022) 年 2 月下旬，金管會祭出打炒房撒手鎚，拉高全體銀行不動產授信風險權數，身為唯一不動產專業銀行的土銀憂心資本不足問題，決定停接土建融新案，歷經兩個月的調整期，土銀上周已發文給全體分行與區域中心，下令恢復辦理土建融業務。

土銀土建融業務調整概況

項目	內容
禁令解除	停接土建融新案二個月後，上周發文給全體分行，恢復辦理土建融業務
利率區間	土融利率已拉高至 2.1%~2.5%，建融更達 2.5% 以上，若建商信用條件或建案坐落地點不夠好，利率可能逾 3%
接案原則	慎選信用條件佳、坐落地點較好的優質客戶，遵循央行房市管制規定辦理

資料來源：採訪整理

陳美君 / 製表

成本漲 行庫：都更危老拉警報

【2022-05-12 中國新聞網】

金融圈人士透露，營造成本持續上揚，已衝擊到都更危老案的進行，最主要的導火線在於建商因為營造成本上揚，要求拉高建商的分配比例，但未獲原住戶同意，影響所及，已有很多都更危老重建案因此停擺、觸礁。

確立今年緊縮立場

楊金龍暗示再升息機率高

【2022-05-11 中國新聞網】

中央銀行總裁楊金龍財委會專題報告的書面報告指出，去年國內物價已走高，今年俄烏衝突加劇全球通膨壓力，國內物價漲幅續居高，預測機構估今年台灣通膨率 2.7%，雖較美、英、澳、歐等溫和，但輸入性通膨壓力加劇，央行基於維持物價穩定的法定職責，採取緊縮性貨幣政策立場。

【信義房價指數】

大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2022.5.16



大台北房價指數

更新日期：2022.5.16

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
2022/4	143.95	168.58	153.74
2022/3	142.89	164.95	151.66
增減率 (mom)	0.74%	2.20%	1.37%
2021/4	132.99	150.11	139.80
增減率 (yoy)	8.24%	12.30%	9.97%

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	822	30%	+30	669	31%	+12	593.54
新北市	513	19%	+26	397	18%	+7	726.33
全台灣	2737		+131	2165		+52	695.31

統計至 2022/4/30 資料來源：內政部營建署

危老重建個案

原「首都大飯店」小巨蛋館 危老通過將拆除 全館家具免費送

【2022-05-13 ETtoday 新聞】

位於台北小巨蛋對面的原「首都大飯店小巨蛋館」也即將進行危老都更，近日舉行家具贈送活動，引發民眾熱議，在 2019 年撤出，由「幸福久久窩」接手經營，改建為 102 間出租套房，主打寵物友善環境。後來疫情爆發，全國餐旅業遭受重創，據了解，幸福久久窩一直經營到在今年初才撤出，根據《ETtoday》報導，撤出原因僅是因為房東申請危老都更。然而，該樓近日傳出在舉行家具免費送的活動，再度吸引外界目光。

◆接手經營的「幸福久久窩」也於今年初撤出。



麗寶總裁吳寶田 買下北投「逸邨大飯店」

【2022/05/09 自由財經】

根據台北市地政局最新公告，截至 4 月底為止，台北市已核准 669 件危老案，其中「逸邨大飯店」為第 660 案，也是歷史痕跡最老的飯店危老案，基地範圍包括新民段四小段 213-7、234、235、237、238、238-1、239、239-1 地號等 8 筆地號、共約 1329.82 坪，獲得容積獎勵項目包括結構評估、基地退縮、耐震設計以及綠建築等四項，另外還有滿額 10% 的時程獎勵。



◆麗寶集團總裁吳寶田家族以自然人名義買下「逸邨大飯店」土地，而且是從 2011 年便一路收購，直到 2019 年才全數收購完成，耗時將近 10 年，預計將興建單戶 20 坪以內的最小度假溫泉宅。(翻攝自 Google Map)

【張總專欄】

老飯店疫情重建 汰舊換新提升安全

【2022-05-16 中國新聞網】

台灣近期疫情快速擴散，已朝共存的趨勢發展，各大風景區人聲鼎沸，尤其遇到節慶連假時，飯店業是最大受害者，無論是住房率與住房價格均有顯著提升，更有不少飯店住房率已接近額滿。景氣春燕已經飛至飯店業了嗎？恐怕沒有如此美好。

飯店業春燕飛來 須衝破三道大網

首先，目前國內觀光飯店住房率回升，其中一個原因是「供給量銳減」所致，而供給量減少的主因是不少飯店轉作防疫飯店。根據觀光局統計，2022年農曆春節前夕，防疫旅館房間數增至3萬2000間，不過因應春節結束，防疫旅館入住率僅剩37%，約減少2000間房。防疫飯店勢必會逐漸轉回觀光市場，觀光飯店房間數量一增加，回歸市場競爭狀態，住宿率可能面臨下滑窘境。

其次，雖然大眾已把疫情當作一般流行病，即使國內生活回復正常，但政府及企業仍不鼓勵團體旅遊，以避免群聚傳播的風險。且對外的國際觀光政策亦尚未鬆綁，在缺少了人較多的旅行團商機，對於仰賴觀光經濟的飯店業者，想要重返往日榮景，現階段仍是遙遙無期。

再者，行政院和朝野立委已有共識將進行《建築法》第77條之1修正案，最快預計今年會完成三讀，將現有僅規範建築物防火避難設施及消防設備的條文，新增耐震度等結構和緊急逃生相關設施等要求，未來包括飯店、百貨等公共場所都將適用新措施。而對老飯店來說，整建補強所費不貲，即使整建也難以跟新飯店競爭、有效提升住房價格，不如重建更有經濟效益。

筆者認為，以上三大因素讓有志於長久經營的業者，作出更長遠的規劃，尤其是屋齡逾30年、或者建築結構安全有疑慮的老飯店，可預先擬定改建計畫，申請並啟動危老重建方案（洽詢安信團隊協助），才能以全新姿態趕上後疫情時代的商機。

重建四大優勢 老飯店瘋危老

事實上，我們看到全國不少老飯店已看見以上趨勢，率先啟動重建方案，包括台北市「馥敦飯店南京館」、「六福客棧」、「台北國賓大飯店」、「西華飯店」、「首都大飯店小巨蛋館」、「三德大飯店」、「神旺大飯店」、桃園「晶悅國際飯店」、高雄「國賓飯店」……等飯店業者整棟拆除重建，其中又以台北市十幾案最多，而絕大多數飯店業者都是選擇「危老重建」的方式，主要是危老重建效率高、變數少、容積獎勵明確，能為業主帶來更大的重建價值。以位於台北市中山區長春段的六福客棧為例，基地面積約379.69坪，原樓地板面積約3500坪，地上11層老建物，在2019年通過危老審議，獲得原建築基地1.15倍加上時程獎勵10%，推估未來可興建樓地板面積可超過6仟多坪。

專家觀點

▲安信建築總經理張輝榮。（安信建築提供）

以跟新飯店競爭、有效提升住房價格，不如重建更有經濟效益。筆者認為，以上三大因素讓有志於長久經營的業者，作出更長遠的規劃，尤其是屋齡逾30年、或者建築結構安全有疑慮的老飯店，可預先擬定改建計畫，申請並啟動危老重建方案，才能以全新姿態趕上後疫情時代的商機。

事實上，我們看到全國不少老飯店已看見以上趨勢，率先啟動重建方案，包括台北市「馥敦飯店南京館」、「六福客棧」、「台北國賓大飯店」、「西華飯店」、桃園「晶悅國際飯店」、高雄「國賓飯店」等飯店業者整棟拆除重建，其中又以台北市十幾案最多，而絕大多數飯店業者都是選擇「危老重建」的方式，主要是危老重建效率高、變數少、容積獎勵明確，能為業主帶來更大的重建價值。

現在老飯店重建具有四大優勢，除「因應疫情趨吉避凶」、並「提升建築安全」外，更能「捉住高顏容積獎勵的尾巴」，更何況重建後因樓地板面積大增，「資產價值會大幅躍進」；重建後無論是強化本業競爭力、或者整棟出租轉售，堪稱是進可攻、退可守的最佳方案！（作者為安信建築總經理張輝榮）

如果老飯店要加入危老重建，動作可要加快，尤其是土地面積相對小的中小型飯店。主因是今年 5 月起，危老開發時程獎勵已降至 4%，如果想取得最高 1.4 倍基準容積獎勵（1.3 倍容積上限，另開發時程 + 重建面積獎勵再額外多 10%）上限，重建面積需達到 1,000 平方公尺（約 302.5 坪）。換言之，中小型飯店仍有機會拿到 1.3 倍至 1.4 倍不等的容積獎勵，但若開發時程容獎降至 1% 或 0 時，除非老飯店本身原為高樓層建築（原始容積高於法定容積），可採原容積率 1.15 倍的獎勵上限，相較採用法定容積的獎勵倍數計算，所獲容積更高，否則光靠面積獎勵已難取得優渥的容積獎勵條件了。

總而言之，現在老飯店重建具有四大優勢，除了「因應疫情趨吉避兇」、並「提升建築安全」外，更能「捉住高額容積獎勵的尾巴」，更何況重建後因樓地板面積大增，「資產價值會大幅躍進」；重建後無論是強化本業競爭力、或者整棟出租轉售，堪稱是進可攻、退可守的最佳方案！



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

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

【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