

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

避免土建融變爛尾樓 行庫祭五大禁令

【2022/11/08 工商時報】

為避免承接的土建融案變成「爛尾樓」，據透露，大型行庫已祭出「五大禁令」管制土建融，其中更要求建商必須和銀行所指定的建經公司簽署「續建承諾」來保證房子一定會蓋到好，並且要求建商必須先出足 5 成的自備款存到銀行專戶，銀行才會撥出土建融貸款。

土建融利率狂飆 起跳價拉高至 2.6%

【2022/11/02 工商時報】

升息效應及央行先前二次拉高存款準備率，已使新台幣放款利率齊揚，其中飆得最高的是土建融案利率。對此銀行業者指出，土融最新的行情起跳價已拉高至 2.6%，大型公股行庫的大多數利率已普遍介於 2.6% 至 2.7% 之間，建融則在 2.8% 以上，甚至不少中大型民營銀行已喊到 3%，漲幅至少已超過 70 點，遠高於央行今年來升息約 2 碼的漲幅。

【信義房價指數】 大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2022.11.18



老廠華麗轉身 新莊成工業區立體化大贏家

【2022/11/16 經濟日報】

中美貿易戰、科技戰開打，企業為分散風險逐步調整全球布局策略，台商鮭魚返鄉創造近年以來最大投資熱潮，回流設廠使工業地產需求量爆增，重點工業區、精華地段土地呈現缺貨，為加速產業空間釋出，政策大力推動工業區立體化方案。

房市交易明顯降溫 10月房地合一稅創近8個月新低

【2022/11/14 經濟日報】

最新公布個人房地合一稅收統計，今年10月個人房地合一稅收為 27.6 億元，月減 8.6%、年增 40.8%，儘管 10 月較去年同期成長，但房地合一稅已經出現連續 5 個月走跌趨勢，且 10 月也創下近 8 個月以來的新低，減少幅度明顯增加，反應市場交易降溫，尤其南台灣的台南與高雄市，房地合一稅月減幅度都達 2 成。

大台北房價指數

更新日期：2022.11.18

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
2022/10	151.56	171.41	159.45
2022/9	148.79	174.42	158.98
增減率 (mom)	1.86%	-1.73%	0.30%
2021/10	137.36	155.73	144.66
增減率 (yoy)	10.34%	10.07%	10.22%

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	910	28%	+1	732	29%	+14	608.75
新北市	566	18%	+5	460	18%	+7	710.30
全台灣	3204		+49	2549		+55	702.57

統計至 2022/9/30 資料來源：內政部營建署

危老重建個案

中國建經哈密街危老重建 溫馨開工

【2022/11/3 經濟日報】

中國建築經理公司指出，委託全案管理後 28 個月、即完成營建工程發包的中國建經哈密街危老重建案，10 月 20 日於基地溫馨舉辦開工動土祈福典禮，本案位於大同區大龍國小旁 6 米靜巷，距捷運圓山站僅約 500 公尺，基地面積 247 坪，原為超過一甲子的 2 層樓連棟建物，將以 RC 構造，重建為一棟地上 12 層、地下 2 層的住宅大樓，規劃 42 戶、每戶 25 ~ 37 坪，總銷面積約 1,220 坪，全案預計 115 年完工交屋。



◆地主們開心倒數搬入新家的日子。/ 圖：哈密街街景

不到 1 年 寶舖建設宣告整合成功「大安區瑞安段」危老重建案

【2022/11/16 工商時報】

危老重建案近幾年進展神速，台北市政府已核准危老重建案迄今已多達 755 筆，位於台北市大安區復興南路二段一排逾 53 年老公寓，在寶舖建設整合下，短短不到 1 年，今天宣告整合成功，將重建為健康精品好宅。

寶舖建設今天表示，復興南路二段原本老舊房屋改建，整合困難重重，在寶舖全透明的溝通之下，與地主互信並達成共識，如同羅斯福路改建案，皆迅速於一年內整合成功，全案預計 2023 年推出寶舖第二棟全透明原生健康建築，也讓台北市重建整合成功案例再添一筆。

◆短短 1 年不到，寶舖建設宣告整合成功「大安區瑞安段」復興南路二段的一筆危老重建案。圖/業者提供



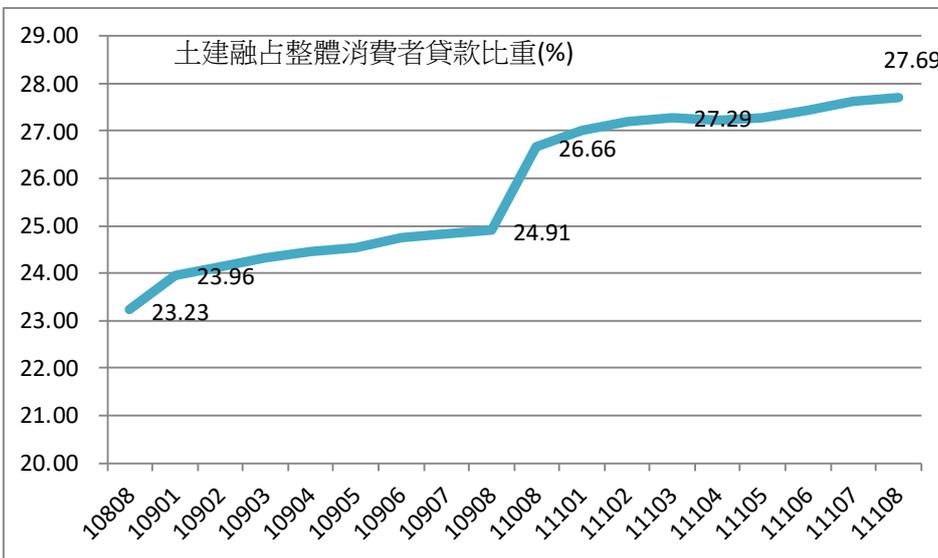
安信建經：建商戴頭盔往前衝 建築貸款餘額占比飆高峰

【2022/10/27 感謝感謝中時電子報 | 聯合新聞網 | Yahoo 新聞 | line 宅品味 | 東森新聞 |

591 新聞 | pchome 新聞 | nownews 新聞 | Hinet 新聞 | 媒體聯合報導】

近期房市買氣較為平淡，但似乎未嚴重衝擊建商信心。安信建經彙整中央銀行「消費者貸款及建築貸款餘額」統計顯示，今年來建築貸款餘額逐年增幅大多逾一成以上，且建築貸款餘額占消費者貸款及建築貸款餘額比重卻節節攀升，8月更走升至27.69%高點，所占比率較去年同期增加一個百分點。

安信建經表示，今年Q2前因土地市場交易熱絡，不少建商手上儲備案源充足，且目前房價位居歷史高峰、有利可圖，業者為了公司營運必須推案，因而建築貸款餘額仍持續墊高，預期在年底縣長大選定後，今年Q4到明年年初之新建築案市場推案量仍將維持榮景。



今年以來，每月建築貸款年增幅雖較去年低，但大多仍逾一成以上。以今年8月為例，建築貸款餘額來突破3兆元，年增幅仍達約12%；同期房貸餘額年增幅僅約8.54%，若說「建商信心高於購屋族」，一點也不為過。

◆資料來源：中央銀行、安信建經彙整。

觀察近三年來走勢，建築貸款餘額從2019年8月約1,986億元一路上升，至今年8月成長至約3兆元，短短三年內大增約一兆元。同時，建築貸款占消費者貸款及建築貸款餘額的比重，在2019年8月約23.23%，今年8月上揚至27.69%，比重於三年間成長逾4個百分點。

安信建經總經理張峰榮分析，建築貸款餘額穩定上揚有幾大因素，一來是在房市多頭之下，房價持續上漲，激勵建商購地推案信心；二來是前一波空頭期間，多數建商擔憂修正期漫長，不敢購買土地，手頭上儲備的案源偏低，之後房價回彈時才大舉獵地；第三，業者本身就沒有悲觀的權利，不管時局如何，仍得推案來維繫公司營運，更何況目前房價位於歷史相對高點，建商得把握良機搶攻市占。

近年央行多次緊縮土建融上限，銀行放款也趨嚴格，但張峰榮指出，因危老重建被排除於銀行法72之2條之外，且安信建經與國內數十家銀行都有合作，可為地主爭取到優渥的放款條件；地主若透過安信建經「全案管理」委建模式，不太需要擔心融資問題，通常能順利推動重建。

因建築貸款餘額持續上升，以及台北市老屋重建蓬勃，新建案推案量可望再衝一波。張峰榮預估，在「DIAMOND TOWERS 台北之星」、「連雲玥恒」、「日勝生僑安新村重建案」等多個老屋重建百億級指標案開賣後，今年台北市 Q4 新建案推案量可望衝破千億元，全年推案量達 3 千億元不成問題，推案量將連續三年達到 3 千億元。

消費者貸款及建築貸款餘額統計

民國年/月	消費者貸款及建築貸款餘額(百萬元)	建築貸款餘額(百萬元)	建築貸款比重(%)
10808	8,548,417	1,985,674	23.23
10901	8,781,893	2,104,306	23.96
10902	8,812,299	2,127,942	24.15
10903	8,861,643	2,155,961	24.33
10904	8,910,131	2,179,008	24.46
10905	9,001,857	2,208,769	24.54
10906	9,075,675	2,246,172	24.75
10907	9,136,229	2,268,841	24.83
10908	9,207,278	2,293,294	24.91
11008	10,062,312	2,682,617	26.66
11101	10,486,660	2,832,680	27.01
11102	10,505,854	2,856,619	27.19
11103	10,575,329	2,885,684	27.29
11104	10,646,808	2,899,608	27.23
11105	10,721,796	2,925,680	27.29
11106	10,776,748	2,958,045	27.45
11107	10,823,996	2,988,731	27.61
11108	10,851,150	3,004,608	27.69

資料來源：中央銀行、安信建經彙整。



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