

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



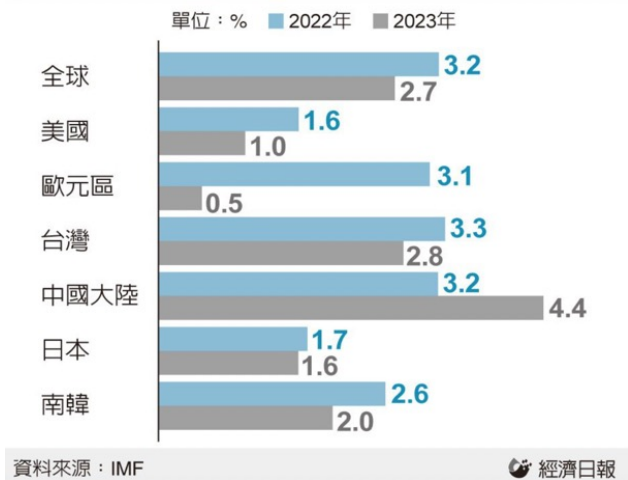
安信時刻

IMF 下修全球九成國家 GDP

【2022/10/12 經濟日報】

國際貨幣基金(IMF)11日再度下修2022及2023年全球經濟預估,今年成長率3.2%,遠低於去年的4.9%,明年從2.9%進一步下修到2.7%;93%的國家都遭到下修,且明年陷入衰退的風險持續升高。台灣今年經濟成長率微幅上修,比上次預測的增加0.1個百分點至3.3%,但明年成長率下修0.1個百分點至2.8%。

IMF最新經濟成長預測



新屋需求強

全國住宅存量10年增100萬戶

【2022/10/08 自由時報】

根據內政部統計,全國住宅存量已逾900萬戶,10年全國住宅存量大增100萬戶,平均1年增加10萬戶,而且逾7成集中在六都,房產業者指出,近5年住宅開工數每年都超過10萬戶,預期未來3年新完工住宅數量將突破30萬戶,將再進一步推升住宅存量。

北台灣房市打多頭保衛戰

【2022/10/20 經濟日報】

市調機構住展雜誌最新統計,9月北台灣新建案銷售率僅剩52.9%,距市場多空反轉的五成警戒線僅一步之遙,房市多頭保衛戰正式拉警報,房產專家指出,若今年選後12月買氣未能回升,預料明年首季銷售率將跌破五成,最快明年第二季房價就可能出現轉折下跌。

大浪要來了!

房價最快明年Q2反轉下殺

【2022/10/20 經濟日報】

房市受升息、台股大跌、打房接踵而來等諸多衝擊,新建案愈賣愈慢,住展雜誌20日最新統計顯示,北台灣都會區預售屋和新成屋平均銷售率已連續七個月下滑,正面臨5成保衛戰。專家說,「大浪要來了,不過還是很多人在沙灘上玩沙!」若選舉後銷售率未能回升,最快明年第二季房價恐將轉折,面臨鬆動。

【信義房價指數】

大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間: 2022.10.21



大台北房價指數

更新日期: 2022.10.21

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
2022/9	148.79	174.42	158.98
2022/8	145.98	173.41	156.89
增減率 (mom)	1.92%	0.58%	1.33%
2021/9	137.52	153.39	143.83
增減率 (yoy)	8.20%	13.71%	10.53%

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

MyGonews 中和德光段簡易都更完工在即

【2022/10/26 三立新聞】

中和多元都更案一件又一件！中和區國光街上的 4 層樓 34 戶老舊房屋搖身一變為地上 24 層新大樓，基地採「簡易都更」方式重建，預計 2022 年底正式完工！目前新北市全區核准案件量已超過 750 案，中和區多元都更核准案件達 64 案，其中包含了 1 處防災都更案、7 處工業區都更案及一般都更案、危老案等，突現多元都更途徑更能因應不同區位、不同群體、不同條件的重建需求。

中和區國光街簡易都更案基地面積約 2,513 平方公尺，透過「簡易都更」申請 20%容積獎勵，重建為地上 24 層地下 6 層鋼筋混凝土構造建築物，沿國光街退縮 4 公尺以上建築並留設 2.5 公尺人行空間，搭配額外留設的綠美化開放空間及街角廣場，不但改善老舊建物居住安全，提供無障礙通行空間，大幅提升鄰里安全友善通行環境！

◆中和德光段簡易都更完工在即 多元都更成果一件又一件（圖 / 翻攝自買購房地產新聞）



木柵危老都更重建潮 50 年老字號豆漿店將歇業

【2022/10/06 民視新聞網】

木柵區近期掀起危老都更重建潮，不少老字號店家黯然退場，像是一間經營近 50 年的老字號豆漿店，做到這個月中就要歇業，同樣受到都更影響的，還有在地經營 16 年的麵包店，也已在 9/24 歇業，光是木柵路二段到三段，就有 7 件危老都更新案。

房仲專案經理蘇煜賢表示，「小坪數推的案子，如果總價抓在 1000 萬左右，可能單價會上到 9 字頭都有可能，那我們在推估有可能新推案，在 7、8 字頭會比較多。」雖然不少老字號店家黯然退場，但汰舊換新也讓市容可以出現新風貌。



◆深受饕客歡迎的老字號豆漿店，下一步怎麼走？老闆娘說想暫時休息。

新北捷運三鶯線題材發酵 安信建經：鶯歌湧現推案潮

【2022/10/07 感謝諸多媒體聯合報導】

新北捷運三鶯線興建工程正如火如荼進行當中，並預計於 2023 年底完工；由於三鶯線大多數站點設於三峽與鶯歌等兩個區域，促使鶯歌於今年出現推案潮，單年度推案量罕見突破 100 億元，危老重建風更吹進這個陶瓷老城。

安信建經總經理張峰榮表示，三鶯線通車後將在捷運頂埔站與板南線交會，而板南線相對低價的土城、海山地區，新建案單坪成交均價已達 50-62 萬，最高價的忠孝復興、忠孝敦化、國父紀念館與市政府一帶，未來新建案單價上看 180-200 萬，反觀鶯歌新建案房價僅 3 字頭，相對低價不僅吸引大台北輕移民，更吸引建商搶進推案。

據安信建經統計，鶯歌近年新建案推案量呈現逐年成長趨勢，2020 年推案量約 80 億元，2021 年揚升至約 90 億元，今年前三季推案量已達約 80 億元，至年底前，還有「宏國青田」、「合嘉易居邦 No.5」、「合硯建設鳳鳴重劃區案」，以及「馥春居」等多個建案正在準備公開，預估推案量將突破百億大關，達約 120 億元。

張峰榮分析，新北捷運三鶯線不僅打通鶯歌交通動脈，加速往返北市通勤效率，更為地區發展捎來曙光。據新北市政府所提出「三鶯文創整合計畫」，除了在鶯歌興建「新北市美術館」外，還預計於 2030 年將鶯歌打造為「鶯歌藝術城」，鶯歌老城區街貌可望煥然一新，居住質感大幅提升，成為房市的重要支撐。

另據新北市城鄉局統計，2021 年一年內，鶯歌危老重建核定件數為 3 件、土城 5 件，但同期五股、泰山等蛋白區只有 1 件，林口則掛蛋，顯示鶯歌危老重建已經「起風了」。

張峰榮解釋，以往危老重建多位於房價水準相對高的一線區域，但因捷運三鶯線與藝術城賦予鶯歌良好的遠景，房價從 2020 年的 1 字頭、2 字頭，到今年已全面漲至 3 字頭了。受到房價墊高的影響，不僅建商推案意願踴躍，更驅動危老重建風大舉吹進鶯歌。



◆安信建經承作之危老自建個案，位於鶯歌鶯桃路上，於 2022 年 9 月 30 日舉行開工動土儀式。

以三鶯線鶯桃福德站為例，周邊新建案單價約 30-35 萬元，中古屋房價約 20-26 萬元。由安信建經承作的危老自建個案 - 「鶯歌鶯桃路案」，佔地約 620 坪（分 A、B 區二階段開發興建），原址為地主的家族祖產，在危老條例剛開始推行時，地主詢問多家銀行爭取融資，仍無法獲得滿意的條件，為爭取最優惠的融資利率，立即委託安信建經篩選洽談合作的融資銀行，並同步進行危老重建的申請。安信建經透過「全案管理」替客戶代建執行，歷經一年多良好互動，此案 A 區部份成功取得上海銀行融資額度，讓地主獲得 100% 重建資金，危老重建計劃核准後於 2022 年 2 月領取建照，並於 2022 年 9 月 30 日舉行開工動土儀式，預計二年後完工，計劃打造地上 7 層、地下 2 層的電梯華廈。

張峰榮進一步表示，隨著大台北捷運路網日益綿密，蛋白、蛋殼區房價將有落後補漲的空間，而相對低單價區房價上揚後，危老重建將遍地開花。大多數地主可能會苦等建商來談整合，但若地戶都有重建的共識，其實可以透過「全案管理」模式進行開發，對於想要實現「自地自建」的地主，也是一種可行的捷徑。

而所謂「全案管理」是為想要危老重建、自地自建的地主，擔任代建的執行者，控管整個建案的品質、成本與安全，安信提供選項及建議，而地主享有參與決策權，建案利潤也全數回饋給地主。全案管理的服務，提供一條龍統包整個建案，包含協助：「統籌資金」、「建築設計」、「營造興建」、「銷售計劃」及「物管售服」五大服務，一條龍作業，快速完成老屋改建，給予住戶安心的居住環境，以及帶動市容翻新。



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