

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

央行徹查 豪宅周轉金漏洞

【2022/09/12 工商時報】

中央銀行「盯上」豪宅貸款，除了已有銀行因為豪宅貸款遭裁罰，金融圈人士透露，央行最新注意的是豪宅「周轉金」貸款，特別是豪宅周轉金貸款若是以才剛成交不久的豪宅為擔保品，很容易遭央行質疑「掛羊頭賣狗肉」，被打入違反豪宅放款成數規定的「黑名單」。

央行豪宅管制及金流監控重點

重要項目	內容
金流監控	防止銀行助陣豪宅戶暗渡陳倉，透過周轉金貸款跨過豪宅房貸限制
房貸最高成數	4成
起跳利率	2.095%
豪宅價格定義	台北市房價7,000萬以上，新北市6,000萬以上，其他各都及縣市4,000萬以上
資料來源：記者查訪 整理：朱漢崙	

Fed 今三度升息 3 碼 年底前可能升到至少 4.25%

【2022/09/22 經濟日報】

美國聯準會 (Fed) 於美東 9 月 21 日下午 2 時 (台灣 9 月 22 日凌晨 2 時) 宣布升息 3 碼 (0.75 個百分點)，聯邦資金利率區間提高至 3%~3.25% 區間，是連續第三個月調升 3 碼，符合預期，利率水準來到 2008 年初最高。

板橋江子翠危老都更案今動工 因地震都更詢問度增加

【2022/09/21 聯合新聞網】

新北推動都更三箭政策，板橋區江子翠段都更案今天舉辦動土典禮，新北都更處表示，至 10 月還有 7 案危老都更案要動工。另外，近日因地震頻繁，每日來詢問都更電話增加 5 成，主要詢問都更獎勵上限及耐震補助。

龍巖砸 44.8 億元 打造南港商辦大樓

【2022/09/21 工商時報】

龍巖位於台北市南港車站旁忠孝東路上的捷運南港站 2 號出口處的自有土地，將採自地自建新的商辦大樓，21 日終於正式動工，在基地上舉辦開工動土典禮，預計豪砸 44.8 億元，打造地上 20 樓的南港商辦大樓。

【信義房價指數】 大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2022.9.19



大台北房價指數

更新日期：2022.9.19

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
2022/8	145.98	173.41	156.89
2022/7	144.67	172.34	155.67
增減率 (mom)	0.91%	0.62%	0.78%
2021/8	135.31	153.23	142.43
增減率 (yoy)	7.89%	13.17%	10.15%

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	909	18%	+1	718	29%	+19	609.73
新北市	561	29%	+6	453	18%	+12	707.07
全台灣	3155		+55	2494		+91	698.08

統計至 2022/8/31 資料來源：內政部營建署

危老重建個案

萬人參加危老都更博覽會

【2022/09/17 Yahoo 新聞】

老屋翻新，全台動起來！居住安全不能等。財訊雙週刊主辦的「第四屆危老 + 都更博覽會」，都更危老至今申請核准案超過 3500 件，動工的逾 1600 件，內政部帶頭往前衝，前幾天把危老重建條例修法送到立法院，列為優先法案，旨在將公有非公用土地，一律參加危老重建；也延長 5 年、至 2027 年 5 月 11 日止，危老案地價稅及房屋稅減免優惠；未免工料雙漲，開放引進外籍勞工；調高自主更新補助經費；將預鑄工法放進容積獎勵項目。

◆由《財訊雙週刊》舉辦的第四屆危老都更博覽會，吸引上萬人參與。(圖／《財訊雙週刊》提供)



挺都更危老重建融資，一銀上半年累計核准逾 300 億元

【2022/09/20 財訊快報】

第一金 (2892) 旗下一銀力挺都更危老重建融資，上半年已核准 36 件，金額逾 300 億元，其中，包括 10 件自主重建案，被臺北市政府列管為海砂屋的「天母樺園」社區都更案，則是提供全額融資。「天母樺園」在歷經近 10 年整合後，該社區住戶現已全數搬遷完成，並於日前舉行拆除典禮，為繼「尚華仁愛大樓」、「南投埔里中華商場」、「水源路四五期整宅」等大規模指標性都更案，一銀協助自力更新之另一指標性個案。

◆挺都更危老重建融資，一銀上半年累計核准逾 300 億元。



北市爛尾樓搶手 安信建經：百億案量獲新生

【2022/09/16 經濟日報】

中華民國111年9月16日 星期五 主編／萬中一 編輯／羅秀鳳

經濟日報

產業 A13

北市爛尾樓 建商搶接手

五大個案合計逾百億元 專家：土地開發飽和、素地稀少 只要地段不差 多數可絕處逢生

【記者朱夢寧／台北報導】今年房市多空交戰，受到升息、打炒房、疫情、整體經濟等影響，外界盛傳即將出現爛尾樓潮。不過，安信建經統計發現，近年來台北市不增反減，有不少爛尾樓浴火重生，其中的中正區「致和園」等五大爛尾樓合計案量達百億元以上。

專家指出，有些爛尾樓透過法拍成功拍出，有的則由建商或資產公司接手推案銷售，大多數爛尾樓都能夠絕處逢生。

安信建經統計台北市近年五大爛尾樓動態，包括中山區「松下國賓」、萬華區「京都大觀」、大安區「上品硯」、中正區「致和園」與北投區「藏馥A區」等五個爛尾樓，預估合計案量逾百億元以上。

安信建經總經理張峰榮表示，台北市寸土寸金，住宅供給緊繃，雖然仍不免有開發商因資金等問題產生爛尾樓，但只要爛尾樓不要遠在山邊、位置太過偏僻，通常很快的會有新的業者接手。

根據資料顯示，萬華「京都大觀」由鼎麗資產接手，在2018年更名為「ONE@台北」，目前已經售完。中山「松下國賓」因原建商破產倒閉，後來由中登建設接手續建，更名為「松下國賓」，並於今年重新銷售。以上兩個爛尾樓雖然過程曲折，但同樣都有好的結果。

至於大安區「上品硯」、中正區「致和園」與北投區「藏馥A區」等三個爛尾樓案，則全走上法拍程序；其中，「上品硯」及「致和園」都順利拍定，「藏馥A區」多數戶別已拍定，且又以仁愛路二段的「致和園」案量最大，預估未來重建後案量可望達90億元以上。

張峰榮分析，台北市土地開發已漸趨飽和、素地稀少，而舊建物重建之產權整合又耗時，因此只要有爛尾樓釋出，區位及地段不差（銷售去化無虞），且經評估具一定合理利潤、產權整合有望的話，往往就會成為業者競逐的標的物。

台北市五大爛尾樓動態

行政區	原建案名稱	建案發展	預估案量（億元）
中山區	松下國賓	中登建設接手續建，並更名為「松下國賓」，目前正籌畫中。	8
萬華區	京都大觀	鼎麗資產接手，更名為「ONE@台北」，已經售完。	8.5
大安區	上品硯	法拍由豐泰資產得標，尚未對外公開銷售。	9
中正區	致和園	法拍由茂德機構得標，未來將改建。	90
北投區	藏馥A區	分批法拍。	5

資料來源：安信建經

大店面交易 單價大增

【記者朱夢寧／台北報導】2014年以2.39億元買進，持有八年後轉手，帳面增值4,171萬元。

其他大店面交易案量還不多，房仲業者據實價登錄資料，截至今年8月，今年以破百坪的一樓店面交易共16筆，與疫情前2019年同期17筆交易量差異不大。總銷從19.6億元增加到25.4億元，產品每坪單價從86.4萬元升至94.2萬元。

其中，車價最高的是台北市南京東路二段「巨盛期貨總公司」承租的店面，以約3.5億元易主，每坪294萬元，台灣房屋趨勢中心執行長張旭嵐分析，該交易也讓今年大店的平均單價大增。

另外，位在中山區區民權東路三段「途達國際大樓」，今年7月成交一樓店面，共147.49坪，總價2.45億元、每坪約166萬元，買家為陳姓自然人，目前一樓店面由台北富邦銀行承租；值得注意的是，該店面前屋主於2014年以2.39億元買進，持有八年後轉手，帳面增值4,171萬元。

張旭嵐表示，今年店面交易有三大特色。第一，今年百坪交易區域仍以「蛋白圈」為主，投資門檻較低，出租率也比較穩定，其中以內湖區六善居多。

第二，成交店面大多有穩定租客，包括銀行、診所或是連鎖餐飲業，有耐久賽的實力，不易受短期景氣波動影響的業績，更是房東眼中的好租客。

第三，多數店面單價親民，目前九成店面交易是單價百萬元以下高品質，且多數在總價億元以下，甚至有一樓帶地下室店面類型因總價低、租金價格親民，出租市場性高，更容易吸引買家。

今年房市多空交戰，外界盛傳即將出現爛尾樓潮，但根據安信建經統計，近年來台北市爛尾樓不增反減，市值逾百億元的爛尾樓，部份透過法拍成功拍出，有的則由建商、或資產公司接手推案銷售，大多數爛尾樓都能夠絕處逢生。安信建經總經理張峰榮表示，台北市寸土寸金，住宅供給緊繃，雖然仍不免有開發商因資金等問題產生爛尾樓，但只要爛尾樓不要遠在山邊、位置太過偏僻，通常很快的會有新的業者接手。

安信建經清點台北市近年5大爛尾樓動態，包括中山區「松下國賓」、萬華區「京都大觀」、大安區「上品硯」、中正區「致和園」與北投區「藏馥A區」等五個爛尾樓，預估合計案量逾百億元以上。

萬華「京都大觀」由鼎麗資產接手，在2018年更名為「ONE@台北」，目前已經售完。中山「松下國賓」因原建商破產倒閉，後來由中登建設接手續建，更名為「松下國賓」，並於今年重新銷售。以上兩個爛尾樓雖然過程曲折，但同樣都有好的結果。

至於大安區「上品硯」、中正區「致和園」與北投區「藏馥A區」等三個爛尾樓案，則全走上法拍程序；其中，「上品硯」及「致和園」都順利拍定，「藏馥A區」多數戶別已拍定，且又以仁愛路二段的「致和園」案量最大，預估未來重建後案量可望達90億元以上。

張峰榮分析，台北市土地開發已漸趨飽和、素地稀少，而舊建物重建之產權整合又耗時，因此只要有爛尾樓釋出，區位及地段不差（銷售去化無虞），且經評估具一定合理利潤、產權整合有望的話，往往就會成為業者競逐的標的物。

近期以來，因缺工料漲與土建融限貸令衝擊，外界示警台北市危老重建可能爆發爛尾潮。張峰榮建議，地主不管是與建商協議一般合建、或者危老重建，若想避開爛尾樓風暴，應篩選有信譽、實績良好的建商，或者透過建經公司的「全案管理」一條龍服務，順利推動危老重建。以安信建經為例，全案管理可為地主尋找適合的建築師及營造施工團隊，並且代為籌措資金，向金融機構爭取到優惠的融資條件（額度、利率、動撥方式），解決興建中之資金缺口，大幅降低開發案淪為爛尾樓的機率。



台北市爛尾樓統計

行政區	原建案名稱	建案發展	預估案量 (億元)
中山區	松下國賓	中登建設接手續建，並更名為「松下國賓」，目前正銷售中。	8
萬華區	京都大觀	鼎麗資產接手，更名為「ONE@台北」，已經售完。	8.5
大安區	上品硯	法拍由豐泰資產得標，尚未對外公開銷售。	9
中正區	致和園	法拍由茂德機構董事長得標，未來將改建。	90
北投區	藏壽馥 A 區	分批法拍	5

資料來源：安信建經。

◆台北市爛尾樓統計 (圖 / 安信建經提供)



 **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