



安 信 建 經

■記者葉文義/台北報導

全案管理體驗列車 巡迴新北工業區

信義房屋集團旗下安信建築經理公司（簡稱：安信建經）推出的「全案管理」服務漸獲市場重視，新推出「2019-2021全案管理VIP體驗列車」將帶領危老推動顧問團，先鎖定三重「頂崁工業區」開始巡迴，主打「深耕在地、便利諮詢」，來服務當地想地產活化的工業區地主。安信全案管理團隊今年度已承接3件，預計2020年將累計10件，以每件總銷5至10億計算，至2020年累計承作案量總銷可上看100億。



▶安信建經總經理張峰榮。（記者梁世煌攝）

政府陸續推出工業區立體化方案、危老建築及都更獎勵，傳產工業用地轉型進化是未來發展趨勢。安信建經統計發現，新北市私人開發工業區合計超過50處，評估交通機能、活化效益及舊廠房規模後，以新北市三重、新莊等地增值幅度較大，活化後資產價值最高可提昇為2.5倍。

工業地活化 價值提昇為2.5倍

安信建經總經理張峰榮表示，之所以選定從三重出發，「發現這區域企業主改建意願比較高，也比較沒有疑慮（怕改建後租不

出去變成蚊子館），整個交通動線、工業區成熟度，加上調查發現三重辦公室出售與出租的需求相對也高出很多」。

安信建經全案管理團隊評估，三重工業區因為有「臨近北市」、「地域廣大」、「交通發展成熟」三大優勢，將會是活化效益最大的區域，由於房價支撐點高，且工業區離交通運輸據點不遠，若改建為商辦，在銷售或出租上都容易受到市場青睞，特別看好「頂崁工業區」、「中正北路工業區」、「三和工業區」。

以「頂崁工業區」工業區為例，占地142公頃，產業以金屬製品製造、機械設備製造為大宗。

張峰榮表示，以目前接獲當地的個案為例，陳姓地主經營的汽車零組工廠，土地面積約1500坪，曾考慮每坪以60萬元賣出，全數約9億元，近期委請安信初評，倘若經由全案管理的方式規劃包裝，再透過現行都更或危老的容積獎勵加乘，翻新改建為新廠辦後坪數增加至約7,324坪，以房價每坪33萬元計算，總銷可上看24億元，比單純出售土地的價值提昇為250%。

全案管理 打造一條龍服務

若陳姓地主新建物不賣收租，

以每坪700元租金計算，預計每月租金收入超過512萬元，而整個頂崁工業區集結超過1500個廠商，傳產舊廠大概就占七成以上，若多以「全案管理」模式自地重建，形成新興商辦生活圈，亦可帶動工業區的商業機能，預估整體最少可增加上千億產值。

張峰榮表示，從一塊土地決定

改建到成品，不管是辦公室或是住宅，那都是一個冗長的過程，過程中需要太多專業配合，需要太多協力廠商的合作。安信全案管理的概念就是接受地主委託，滿足資產開發過程中包括稅務規劃、資金統籌、建築設計、營建管理、銷售、物管售服等相關流程服務，打造一條龍服務機制。

自建概念大升 當心危險的開始

記者葉文義/台北報導

這幾年因為都更的關係，加上現在政府全面推動危老改建，大大提升地主或業主「自建概念」越來越強。不過，安信建經總經理張峰榮表示，在自己做（自建）的過程中，很多專業落差其實是很大的，「你以為你了解，但當你以為

了解，那就是『危險的開始』！」。

張峰榮指出，包括建築規劃會影響到改建案未來銷售成果，以及整個不動產能否銷售到好價格，一旦源頭決定錯了，後面的結果可能就會很糟。「比如說市場上都希望買一個30坪的產品，而你卻去規劃一個80坪的產品，這樣可能蓋好也賣不掉。」因此，專業就變的很重要。他指出，一般地主或業主，某種程度上無法判斷，要懂的東西太多了，這方面專業差距滿大的。

張峰榮說，安信的全案管理有三個清楚的價值：第一，具備完成改建過程的所有技術統

合能力；第二，品牌的價值；第三，資金的協助和提供。

「光第一項，我們提供的價值就非常高！」他指出，包括知道如何找到最適切的建築師、如何找到最適切的營造廠、如何找到最好團隊的銷售公司，甚至安信自己就有信義房屋的代銷公司，這幾個都是安信的強項，包括集團有代書團隊可以幫業主作產權登記交屋，以及售後的服務。

張峰榮指出，許多業主想要把土地改建成未來的房子，絕大部分都需要賣一些房子去支應建房子的成本，但是賣房在市場上要取得消費者認同需要很高門檻，消費者會看有沒推過案。這些人一輩子可能也只一次、兩次改建，幾乎沒有品牌，安信在這個領域長期耕耘，已

累積一部分品牌能力，加上母公司為信義集團，以後在市場銷售時，消費者較容易信任。在這個信任基礎下，就比較容易成交、比較容易賣個好價錢。「這部分是我們可以提供給這些改建地主的比較不一樣的價值。」

同時，有7至8成有土地想蓋房的人幾乎都沒有錢。因為跟建商合建不用出錢（建商出錢，地主出地），可是要自建就需要錢，這些人不見得有能力去說服金融機構借他錢。張峰榮指出，安信24年來有一個很強的業務，市場都很清楚，安信是很會幫建商籌措資金的，這方面能力自己還滿有把握的。「只要這個案子讓我們評估覺得可以，我們就有能力答應業主，幫他籌資到蓋好房子，絕對沒問題！」



◀安信建經「全案管理」由總經理張峰榮領軍專業顧問團隊，前進新北重點區域工業區，主打在地服務。（安信建經提供）