

VOL. **02**

2021

研展製作

信義代銷月報



S I N Y I G R O U P



品牌資源 / 通路整合 / 網路行銷 / 客戶大數據

1 + 1 > 2 代銷新商業模式

[市場導讀]



全球經濟摘要



國內財經訊息



大台北房市分析



信義全房產

SECTION ONE 全球經濟摘要

美 經濟成長率 今年挑戰6%

巴隆金融周刊舉行圓桌論壇，訪問多位投資專家對於2021年經濟與股市展望的預測，出席的專家預估，今年美國經濟成長率將多達6%。美股大盤指數表現未如去年亮眼，漲幅最多為10%。在今年經濟表現方面，Durable資本夥伴公司投資長艾倫波傑說，若新冠病毒疫苗能抑制新冠肺炎疫情，從今年夏季開始，美國經濟會有半年的優異表現。Delphi管理公司創辦人兼總裁布雷克 (Scott Black) 也同意聯準會 (Fed) 主席鮑爾的說法，也就是今年美國經濟將成長4.2%，且Fed將維持寬鬆。但布雷克的預測是，今年美國實質經濟成長率 (扣除通膨率後) 將介於4%至5%，通膨率約在1.8%至2%之間。

歐 元區1月綜合PMI跌至2個月新低

IHS Markit 22日公布2021年1月歐元區採購經理人指數(PMI)初值，由於新冠變種病毒引發更嚴格限制措施，歐元區服務業和製造業開局不順，綜合PMI跌至2個月低點。經濟學家警告，歐元區已越來越無法避免「雙底衰退」。隨著變種病毒危機發酵，歐元區不斷高升的感染率和限制措施，繼續為經濟前景蒙上陰影。1月綜合PMI連續3個月下滑，至47.5，仍處於萎縮狀態。1月製造業PMI自上月的55.2，降至54.7，服務業PMI自上月的46.4，降至45.0，兩者均創下2個月最低。IHS Markit 經濟學家 Chris Williamson 表示，更嚴厲的限制措施在1月為企業帶來重大虧損，歐元區經濟越來越無法避免「雙底衰退」，在服務業狀況惡化與製造業增長疲軟之下，產出跌速正在加快。歐洲央行 (ECB) 日前預計，2021年歐元區GDP將增長3.9%，2022年GDP增長2.1%，但增長預期仍取決於疫情演化。

陸 2020年GDP成長2.3% 超預期

大陸經濟快速脫離疫情影響，大陸國家統計局18日公布數據顯示，2020年第四季GDP年增6.5%，創兩年單季新高。2020年全年GDP年增2.3%，優於市場預期，料將成為全球唯一正成長的主要經濟體。值得注意的是，2020年大陸GDP首度突破百億元，達人民幣101.6億元。2020年初受新冠疫情以及各省封城停工措施影響，首季GDP衰退6.8%，創下1992年有紀錄以來最低。隨後疫情趨緩，封城措施解除並陸續開工，經濟逐漸復甦，第二、三季GDP分別年增3.2%、4.9%，最新公布的第四季年增6.5%，更創2018年第四季以來最高，優於市場預期的6.1%。

台 2021年GDP成長 台經院上修至4.30%

台灣經濟研究院發布2021年國內經濟預測，觀察整體內需與外需同步轉好，預測全年經濟成長幅度較2020年為高，預測2021年國內經濟成長率為4.30%，較2020年11月的預測上修0.29個百分點。台經院表示，儘管全球新冠肺炎確診案例已正式突破9,600萬人，但隨著各國陸續批准疫苗上市並接種，疫情影響可望在2021年逐步淡化，加上美歐政治不確定性消除，配合低基期因素，國際主要預測機構皆認為2021年全球經貿成長將明顯優於2020年表現。台經院指出，受到疫情影響逐漸緩解、部分生產線轉移回台、新興科技需求暢旺等影響，使得台灣出口表現將大幅成長。其次，半導體廠商持續投資先進製程，加上受惠全球供應鏈重組，政府大力推動綠能建設，吸引外商來台投資，均有助於帶動內需表現。

信義代銷銷售個案

■ 台北市銷售個案

■ 新北市銷售個案

萬華區 榮耀西門
產品規劃：16-53坪
連絡電話：2388-2288

中正區 古亭匯2
產品規劃：13-30坪
連絡電話：2365-9988

中正區 睿泰川曜
產品規劃：20-32坪
連絡電話：2305-6888

內湖區 福一潭美
產品規劃：45-56坪
連絡電話：2796-1688

北投區 聽禾
產品規劃：21-39坪
連絡電話：2892-1688

文山區 采采觀心
產品規劃：23-55坪
連絡電話：2932-8788

大同區 新碩文曲
產品規劃：18-36坪
連絡電話：2312-2888

淡水區 宏盛新世界I
產品規劃：32-47坪
連絡電話：2622-6888

淡水區 宏盛蒙德里安
產品規劃：32-72坪
連絡電話：2622-6888

板橋區 大璽MASTER ONE
產品規劃：49-66坪
連絡電話：2256-1688

板橋區 信義嘉品
產品規劃：37-55坪
連絡電話：2954-8888

板橋區 潤泰文樺
產品規劃：28-60坪
連絡電話：2252-8555

中和區 映象太和
產品規劃：28-72坪
連絡電話：2228-7888

中和區 青詒SOHO
產品規劃：15-37坪
連絡電話：2923-0888

新莊區 永鼎帝京
產品規劃：51-108坪
連絡電話：8993-5588

新莊區 雅朵花園
產品規劃：27-52坪
連絡電話：2948-8888



SECTION TWO

國內財經訊息

利多-經濟

防疫有成！台灣去年GDP成長
有望是30年來首次超越中國
【2021-01-29 / 自由時報】

在去年的武漢肺炎疫情中，台灣防疫成績全球有目共睹，加上全球電子產品需求暴增，《彭博》指出2020年可能是30年來台灣經濟成長再度超越中國的一年。台灣上次GDP成長超過中國是在1990年。彭博調查經濟學家的估計中值為增長2.55%，而中國為2.3%。台灣避免了封鎖措施，使其不像大多數經濟體陷入停滯；台灣的企業、辦公室、學校除少數例外幾乎全年保持運轉。5G、電動車、半導體、伺服器設備等電子產品的需求激增也讓台積電、鴻海等公司飆漲。

利空-經濟

疫情閃燃下
台灣經濟的隱憂
【2021-01-26 / 中時新聞網】

雖然2021年台灣經濟成長率看起來應該沒有太大問題，但是台灣的經濟仍然有不少隱憂：第一，在短期方面，台灣施打疫苗較國際間的時間較晚。其次，新台幣匯率大幅升值，傳產仍面對更大的挑戰。第三，由於熱錢太多，經濟與產業都呈現分配惡化的情況！第四，另一個值得擔心的部分是，在兩岸電子產業生產鏈高度整合的情況下，台灣電子相關產業的出口也集中在中國大陸。總而言之，雖然台灣經濟受疫情的衝擊較小，但是台灣仍然面對嚴重的產業發展不均與所得分配惡化的趨勢。

利多-經濟

景氣趨熱
國發會：上月亮出近十年首顆黃紅燈
【2021-01-27 / 聯合報】

國家發展委員會27日公布2020年12月景氣對策信號綜合判斷分數為34分，較上月增加4分，燈號從代表景氣「穩定」的綠燈轉為「趨熱」的黃紅燈。國發會官員表示，展望未來，受新冠肺炎帶動遠距商機需求延續，且隨5G通訊、車用電子等新興科技應用持續擴展，加上國內半導體進階產能陸續開出，出口動能可望續溫；投資方面，國內外科技業廠商接續來台投資，均有助推升國內投資動能。不過，新冠肺炎變種肆虐，各國重啟嚴格管控措施，恐限制全球經濟復甦。

利空-政策

打炒房效應
預售屋掀拋貨潮
【2021-01-18 / 經濟日報】

央行打炒房政策奏效，預售屋拋貨潮湧現。據房仲業者最新統計，央行政策祭出後，全台預售屋的網路待售房屋在一個月內暴增逾5,000件、月增17.6%，顯示短線投資客急於撤出資金槓桿操作較大的預售屋市場。這些持有多戶預售屋的屋主，原先預期交屋後在低利，以及寬鬆的償貸條件像是寬限期、高成數的銀行貸款之下，透過低持有成本坐等房屋增值財後再轉手獲利。但因信用管制，不僅限縮房屋貸款成數且無寬限期的規定，只好開始出脫，才會出現預售屋網路待售物件在一個月中大增逾5,000件。

利多-房市

2020年12月
新增房貸土建融 創新高
【2021-01-29 / 時報資訊】

銀行局28日公布，2020年12月底國銀房貸餘額首度突破8兆元，達8兆175億元，建築融資餘額則達2兆7,911億元，亦創新高。單月國銀房貸與建築融資增加1,434億元，應創單月淨增加金額的新高，銀行局表示，應該是新政策後，銀行加速核給已受理的申貸案。中央銀行在2020年12月7日祭出新的信用管制措施，即對公司法人購置不動產、自然人購置第三戶、購地貸款及餘屋貸款，管制貸款成數及寬限期；金管會在12月15日針對銀行建築融資占其總放款比重。

利空-房市

行庫：
首季房市交易量能受衝擊
【2021-01-22 / 工商時報】

指標大型行庫內部最新評估指出，首季房市交易量能受主管機關打炒房政策衝擊。根據指標大型行庫最新出爐的評估報告，央行的選擇性信用管制措施除了在短期發揮抑制投機買盤的效果，由於以自住為代表的剛性買盤亦可能轉趨觀望，因此首季房市量能恐將一併受到衝擊。大型行庫內部已從需求、供給、交易價格、交易量能、金融面等五個面向切入分析近期內央行的選擇性信用管制措施，除了上述的預期觀望心理發酵之外，加上疫情升溫因素，雙重夾擊會衝擊首季的房市成交量能。

SECTION THREE 大台北房市分析

台北市1月買賣移轉棟數				新北市1月買賣移轉棟數				新北市1月買賣移轉棟數			
行政區	2020.12	2021.01	較上月增減	行政區	2020.12	2021.01	較上月增減	行政區	2020.12	2021.01	較上月增減
松山區	183	181	-1.1%	板橋區	556	534	-4.0%	樹林區	188	139	-26.1%
大安區	356	278	-21.9%	土城區	379	282	-25.6%	三峽區	146	134	-8.2%
中正區	213	237	11.3%	中和區	527	671	27.3%	鶯歌區	167	90	-46.1%
萬華區	277	221	-20.2%	永和區	220	238	8.2%	汐止區	568	480	-15.5%
大同區	208	186	-10.6%	新莊區	678	567	-16.4%	金山區	47	39	-17.0%
中山區	441	397	-10.0%	泰山區	68	63	-7.4%	萬里區	15	7	-53.3%
文山區	323	277	-14.2%	五股區	224	159	-29.0%	淡水區	685	640	-6.6%
南港區	137	146	6.6%	林口區	388	273	-29.6%	三芝區	33	26	-21.2%
內湖區	423	395	-6.6%	三重區	497	453	-8.9%	石門區	-	-	-
士林區	244	207	-15.2%	蘆洲區	218	280	28.4%	八里區	132	102	-22.7%
北投區	234	244	4.3%	新店區	633	503	-20.5%	瑞芳區	12	11	-8.3%
信義區	213	199	-6.6%	深坑區	17	26	52.9%	平溪區	1	-	-100.0%
總計	3,252	2,968	-8.7%	石碇區	2	4	100.0%	雙溪區	-	1	-
				坪林區	1	1	-	貢寮區	6	2	-66.7%
				烏來區	-	1	-	總計	6,408	5,726	-10.6%

工作日少 + 打炒房 六都1月移轉棟數月減8%

【中時新聞網 2021/02/01】

據六都公布的移轉資料顯示，2021年1月份的六都建物買賣移轉棟數累計2.4萬棟，月減少幅度約8%，主要原因仍是1月的工作天數月減13%，加上政府打炒房發酵與央行選擇性信用管制政策上路，導致1月的移轉棟數出現衰退的現象。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，1月的工作天數比起12月減少約13%，考量年底旺季與工作天數的影響因素，短期內的市場移轉棟數高峰就落在去年的12月份。12月8號央行推出新一波的選擇性信用管制措施，政策發酵後的市場交易狀況，直接反應在1月的買賣移轉棟數上，工作天數減少加上政策發酵，導致六都的建物買賣移轉棟數月減約8%的幅度。曾敬德表示，因為農曆春節的季節性因素干擾，過去幾年1、2月的移轉差距從3千多棟到1萬多棟不等，今年因為過年時間在2月，預料2月移轉棟數將會出現明顯量縮。

SECTION THREE
大台北房市分析
【台北市2021.Q1推案】

區域	個案名稱	建設開發/銷售	總銷(億)	坪數規劃(坪)	公開時間
中山	ART藏美寓	立詠建設/海悅	15	19-25	Q1
中山	和歌誠美	誠美/馥鈺實業	15	37-54	
中山	中山直美	鐵冠建設/君頤廣告	6	23-28	
中山	揚昇松韻	揚昇建設/信義代銷	5	23-56	
中山	璞園大正町	璞永建設 璞園/璞信	-	23-38	
中山	南京御邸	僑馥建築 康賀建設/ 海悅	25	56-110	
中山	璞園榮	璞永建設 璞園/璞信	30	23-38	
中山	忠泰向光	忠泰建設/傳真	10	30-50	
中山	南京葑	復翔建設/詮欣	5	-	
中正	安家藏玉	安家卓越/新聯陽	55	26-66	
中正	寶舖care	寶舖建設/信義	14	15-29	
文山	吉美君悅	吉美建設/傳真	10	23-53	
文山	喆美	左耳開發 華鈺企業/ 信義	13	20-43	
文山	景美聯山	景美開發 聯山開發/ 元璞	-	23-67	
文山	連雲景粹	連雲建設/聯碩行銷	10	25-45	
北投	長澤舞月曦	長澤/僕寰	5	25-41	
北投	聽禾	沛碩建設 新碩/信義	7	22-38	
北投	月光之水	樂揚建設/自售	-	60	
北投	禾碩樹晴	禾碩/信義	8	24-45	
松山	松捷樂	花漾有限公司/悅田	-	50-80	
松山	敦北文華	磐鼎建設/桔禾行銷	6	20-45	
松山	松耘樸石	金年安建設/自售	10	17-40	
松山	衍見築	忠泰建設 永沛開發/ 璞全	30	50-80	
信義	松德88	玉承欣國際/華磐國際	20	18-36	
南港	璞松綻	璞永建設 璞園/璞信	16	15-39	

SECTION THREE
大台北房市分析
【台北市2021.Q1推案】

區域	個案名稱	建設開發/銷售	總銷(億)	坪數規劃(坪)	公開時間
南港	擎天森林	亞昕 新潤/海悅	130	25-45	Q1
南港	德杰羽森	濟盟建設/信義	80	16-53	
南港	金富御碩	金富建設/自售	3	13-28	
南港	南港逸品	個人自建/大心	4	33-67	
萬華	昇陽逸居	昇陽建設/傳真	12	18-28	
萬華	西園町	慶嶸建設/巨將	-	21-35	
萬華	德謙驛	德謙建設/信義	6	17-30	
萬華	中正城閱	千曜開發/新聯陽	25	26-45	
萬華	曉南門	維陽建設/信義	8.5	18-37	
士林	僑駿ONARI	僑駿建設/創意家	15	30-60	
士林	靜安樹語II-美好日安	士林開發/慕樺	10	50-80	
士林	山隱曼曼	三穎/自售	-	20-24	
大同	JR中山綻	漢洋建設 達欣/愛山林	30	16-40	
大同	新碩文曲	新碩建設/信義	9	18-36	
大同	合砌埕家	合砌建設/信義	8	22-39	
大安	德運永康	德運建設/傳真	16	67-83	
大安	永康壹號	虹光國際/創意家	7	14-30	
大安	富邦藝樹	富邦建設/海悅	20	50-84	
大安	敦南琴朗	惟瓦地建設/新聯陽	26	55-70	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2021第一季 推案量	加乘1.2 (市場已銷售但未計入之個案)
台北市	717.5	861

SECTION THREE
大台北房市分析
【新北市2021.Q1推案】

區域	個案名稱	建設開發/銷售	總銷(億)	坪數規劃(坪)	公開時間
板橋	兆璞開禧	兆璞建設/傳真	45	24-42	Q1
板橋	立信天禧-采蝶	立信 愛山林/愛山林	33	22-45	
板橋	板橋晴	個人合建/滙丞廣告	-	18-29	
林口	長耀初	立鵬建設/君漾廣告	29	18-34	
林口	璞園·學	璞永建設 璞園/璞信	-	28-42	
林口	帝一堂	加基/通天	15	45-62	
林口	春木日輝	德榮建設/自售	13	35-45	
泰山	明日城2	勝華/新智力	20	29-37	
淡水	湯泉紅樹林	欣路建設/甲山林	50	16-47	
淡水	麗寶微風VILLA	麗寶建設/傳真	32	123	
淡水	崑益豐合	崑益/自售	8	23-32	
新店	宏國大央北	瑞陞建設 宏國/旺馬	45	28-43	
新店	漢皇吾岳	漢吉建設 捷洋開發/ 新聯祥	55	20-40	
新店	宏普Garden Park	宏普建設/海心	70	23-68	
新店	江陵天碩-公園特區	江陵建設/日觀實業	35	37-64	
新店	湯泉美景	湯泉國際/水立方	-	15-36	
新店	國美德杰中央新村II	國美 德杰/海悅	60	22-43	
新莊	國美青玥	國聚開發/海悅	24	28-47	
新莊	國鉅富	國鉅建設/自售	25	21-32	
新莊	藏新幸福	華泰商銀 裕盛發建設 /裕盛發	10	33-65	
新莊	龍譽天藝	龍譽開發 龍井/自售	15	23-40	
蘆洲	洋溢綠境	洋溢建設/創意家	15	25-42	
鶯歌	金鶯廣場	景冠建設/自售	19	28-55	
鶯歌	立瑾way	立瑾建設/自售	10	-	
鶯歌	站前美學	佳承開發/五十甲	10	20-33	
鶯歌	鳳茗HOYA	協和建設/瑞康國際	4	24-46	
八里	勤樸天硯	樸遠建設/景天廣告	8	21-38	
三重	冠德三重F案	冠德/自售	12	22-38	
三重	東村齊云	東村建設/賦盈廣告	35	-	
三重	元信國翠	元信開發/聯頡廣告	30	26-39	

SECTION THREE
大台北房市分析
【新北市2021.Q1推案】

區域	個案名稱	建設開發/銷售	總銷(億)	坪數規劃(坪)	公開時間
三重	上仁一品苑	上仁開發建設/巨將	13	16-25	Q1
三重	闊河	緯德建設 茂德/匯丞	19	17-28	
三重	國泰和河	國泰建設/海悅	30	25-40	
三重	集美臻旺	億豐/大師	6	20-35	
三重	大亮時代6	大亮建築/森信	8	32-36	
三峽	樂河郡No.12-豐賦	佳鋹建設/寰宇動力	3	-	
三峽	北大極	富總建設/自售	-	18-29	
三峽	鄉林恆美	鄉林建設/自售	60	19-49	
土城	有富正旺-璞玉	有富國際/自售	15	22-62	
土城	有富正旺-富玉	有富國際/自售	40	16-41	
土城	聯勤樂富Loft Town	聯勤建設/好德麥實業	12	28-56	
土城	悅峰WE時代	悅峰建設/自售	4	30	
土城	綠見築	生才實業/自售	16	29-44	
土城	盛元承天	盛元/自售	8	-	
中和	品嘉仁和薈	品嘉建設/自售	7	23-39	
中和	錦和苑	鴻冀建設/海悅	15	28-41	
中和	尼斯公爵	唐三彩/匯鴻	13	33-62	
五股	藏藝	自建/家河廣告	2	27-37	
五股	山水城州	帝洋 建洋/海揚	20	20-40	
永和	和峰	星喬建設/信義代銷	24	35-53	
永和	恆詠	恆悅建設/信義	13	20-42	
永和	永盈世紀	永盈建設/自售	10	26-38	
汐止	微笑昇樺	昇樺建設/達程	15	27-33	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2021第一季 推案量	加乘1.2 (市場已銷售但未計入之個案)
新北市	1080	1296

預估雙北市2021Q1推案量	2157億
----------------	-------

2021
玩轉新通路
ONLINE TO OFFLINE
全方位的解決方案！

市場展望

據2021年1月移轉棟數資料顯示，六都房市移轉棟數月減8%，主要為12月底政府打炒房對於民眾猶豫期拉長所造成。然而預售市場則是受到部桃院內感染、信用管制等議題，使得1月的預售市場與2020年12月稍稍降溫。但整體而言，目前低利與QE仍續存，房市不易有大幅修正的可能性，基本上只要疫情控制得宜且沒有重大利空下，2021年預期仍會是一個溫和的復甦年。台經院預測2021年台灣經濟成長率為4.30%，主要受惠美歐政治不確定性排除、台灣防疫有成、疫苗陸續接種、生產線回台等因素，有望帶動我國內需的成長動能。

目前來看，唯二不確定因素就在於疫情發展與政府打房力道，雖然說疫苗目前已開始施打，但成效如何、病毒是否持續變種？都是後續要持續觀察的。短期來看，疫情若加劇，紓困及各項資金應該不會馬上收回，對於房市影響並不大。唯一擔憂的是，疫情一旦時間拉長，恐會影響全球經濟。再者為政府打房力道，目前來看，疫情尚未解決之際，政府應不會有大動作打房，多半為溫和、柔性的方式嚇止投資炒房行為。

S
I
N
Y
I
HOME

全房產



品牌資源



通路整合



網路行銷



客戶大數據

B
C
2

1 + 1 > 2
信義全房產 + 傳統代銷模式

產品定位請找信義代銷

產品正確完銷就不遠了

成交才付費的行銷利器