

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 Q4經濟加速成長

美國第2季經濟成長率小幅上修0.1個百分點至6.7%，經濟學家預期美國經濟成長下半年將「先蹲後跳」，也就是在第3季減緩後，第4季到明年加速成長。美國第2季國內生產毛額（GDP）年率季比成長率修正值為6.7%，高於初估、與市場預期的6.6%。近來經濟學家也陸續下調第3季成長率預測，IHS Markit調整為3.6%，遠低於7月時預估的7.8%。Decision Economics首席全球經濟學家西奈預期，美國第4季經濟將成長6.5%、明年第1季成長5.1%，都高於今年第3季的4.2%。初步跡象顯示，隨著確診人數減少，美國的支出放緩正在觸底。餐館預訂網站OpenTable的數據顯示顯示，在9月28日止當周，餐館內用人數僅比2019年同期減少8%。

歐 央行拉加德：歐元區通膨很大程度是暫時的

歐洲央行總裁拉加德27日表示，歐元區的通膨有可能在秋季進一步上升，但她強調，央行認為這種上升很大程度上是暫時性的。拉加德在歐洲議會對議員表示，如果經濟活動受到防疫限制收緊的打擊，通膨會比預期的還要弱，但也有一些因素，可能會使得通膨比目前預期的更高。歐元區8月份通膨率為3%，歐洲央行預計，2021年度通膨率為2.2%，2022年為1.7%，2023年為1.5%。拉加德表示，目前為止通膨過高的風險跡象有限，這意味著基本的情景，仍然是在中期內通膨會繼續低於目標。她指出，包括油價上漲、德國結束增值稅率下調等影響，應該會在1年內消失。除了通膨之外，拉加德指出，歐元區的經濟復甦正在日益推進，下半年有望更為強勁。央行預計，GDP將在2021年達到5.0%，2022年為4.6%，在2023年達2.21%，成長面臨的風險「大致平衡」。

陸 缺電危機加劇 多家機構調降經濟成長預測

經濟學家警告說，中國大陸電力短缺惡化迫使企業減產，今年的經濟成長可能減緩。中金公司（CICC）預估，電力短缺將導致大陸第3、4季經濟成長率減少0.1個0.15個百分點；野村控股調降對大陸全年國內生產毛額（GDP）預測；摩根士丹利則警告，大陸第4季產值下滑。野村首席中國大陸經濟學家陸挺說，現在可能進一步下調大陸今年成長預測，他在報告說，即使下調大陸的成長預估值，「我們仍看到更多下行風險，我們預期市場很快就會向下調整預測。」

台 國泰上修今年GDP成長率至5.6%

出口暢旺加上振興五倍券支撐年底前景氣，國泰台大團隊29日上調2021年台灣經濟成長率預估，由原先的5%拉高到5.6%，最佳狀況可達6.2%；團隊並預估，2022年台灣經濟成長率可達3.5%，有80%的機率落在2.5%~4.5%區間。國泰台大團隊共同主持人徐之強表示，若2022年美國、大陸等主要經濟體經濟成長符合預期，即美國有3.8%，大陸有5.5%，台灣2022年經濟成長率有極高機率達到3.5%，是台灣近20年來經濟成長的中位數，但在2021年高度成長後，2022年的表現會相對溫和。國泰台大團隊分析，由於海外需求仍暢旺，加上國內疫情逐漸受控與疫苗接種比率持續攀升，同時搭配振興五倍券即將上路，研判2021年10至12月台灣經濟氣候，將擺脫象徵景氣低迷的「陰」，轉向景氣穩定的「朗」；出現「朗」的機率在40%以上。

信義代銷銷售個案

■ 台北市銷售個案

信義區 首席公館
產品規劃：118-236坪
連絡電話：8780-1888

大安區 敦南峻
產品規劃：23-36坪
連絡電話：2708-1688

中正區 寶舖CARE
產品規劃：16-38坪
連絡電話：2366-1678

萬華區 曉南門
產品規劃：22-35坪
連絡電話：2382-2288

淡水區 宏盛蒙德里安
產品規劃：32-72坪
連絡電話：2622-6888

永和區 恆詠
產品規劃：20-42坪
連絡電話：2928-1688

新店區 鼎隆江晏
產品規劃：34-49坪
連絡電話：2918-2888

板橋區 信義嘉品
產品規劃：37-55坪
連絡電話：2954-8888

■ 新北市銷售個案

大安區 永康麗莊
產品規劃：40-93坪
連絡電話：2396-9888

中正區 台大
產品規劃：17-38坪
連絡電話：8369-5588

萬華區 榮耀西門
產品規劃：16-53坪
連絡電話：2388-2288

淡水區 宏盛新世界I
產品規劃：32-47坪
連絡電話：2622-6888

中和區 映象太和
產品規劃：28-72坪
連絡電話：2228-7888

永和區 和峰
產品規劃：36-53坪
連絡電話：3233-2888

新莊區 永鼎帝京
產品規劃：51-108坪
連絡電話：8993-5588

■ 桃園市銷售個案

桃園區 德友秀川
產品規劃：26-46坪
連絡電話：03-357-1688



SECTION TWO

國內財經訊息

利多-經濟

就業市場持續回溫
8月失業率4.24%、連兩降
【2021-09-22 / 財經雲】

行政院主計總處22日公布8月份失業率統計，隨國內疫情趨於穩定，就業市場持續回溫，8月就業人數1,139萬9千人，較上月增加3萬5千人或0.31%；8月失業率4.24%，較上月下降0.29個百分點，經季節調整後失業率為4.08%，較上月亦降0.28個百分點；勞動力參與率為58.98%，較上月上升0.03個百分點。隨著國內疫情持續好轉，因經濟因素致週工時未達35小時者則較上個月明顯減少，7月份為93萬7千人，8月則下降至48萬8千人，看出有明顯降幅。

利空-經濟

經濟隱憂
台灣內外需嚴重失衡
【2021-09-30 / 中時新聞網】

元大寶華綜合經濟研究院29日宣布，上修2021年台灣經濟成長率預測至6%。但董事長梁國源同時表示，台灣經濟在本土疫情干擾下，內需為主的非製造業表現不穩、產業復甦態樣分歧，2021年經濟最大問題是「內外需嚴重失衡」。梁國源指出，台灣整體經濟被出口榮景所掩蓋，尤其是半導體榮景帶來輸出、民間投資表現可望持穩，但民間消費而言，疫情再重創受雇人數眾多的零售、餐飲等服務業，且疫情反覆，政府不斷推出激勵措施，幫助提振消費，以致警戒措施難大幅放寬，零售銷售依舊低迷。

利多-政策

中經院估
五倍券可貢獻GDP約1400億元
【2021-09-24 / 鉅亨新聞】

因應疫情對內需產業的衝擊，政府拍板發行五倍券，中經院院長張傳章表示，以替代率7成估算，預估五倍券對於GDP實質挹注效益約1400億元，而若想讓五倍券產生經濟效益最大值，務必要掌握「快點領、快點花」，以降低日常消費的替代率。政府預估五倍券大約可創造2000億元的經濟效益，張傳章對此則認為，要達到預期的2000億元經濟效益，替代率可能要降至50%才有可能，如以去年三倍券的7成替代率來估算，五倍券可創造的效益大約1400億元。

利空-政策

央行打炒房3度出手
自然人特定地區第2戶無寬限期
【2021-09-23 / 中央通訊社】

央行打炒房再出手，23日理監事會後決議調整房市管控措施，考量銀行不動產貸款增幅仍大，新增規範自然人雙北市等特定地區第2戶貸款不得有寬限期。央行表示，為落實政府「健全房地產市場方案」信用資源有效配置及合理運用，已兩度修正施行「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」。目前銀行不動產貸款增幅仍大，央行指出，為了避免過多信用資源流向不動產市場，有必要採取預防性措施，進一步控管授信風險，而修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」。

利多-房市

928房市大潮來襲
房市難降溫
【2021-09-26 / 工商時報】

根據住展雜誌調查，北台灣九二八檔期約有近2,700億元推案量登場，另台灣房屋集團和中央大學台經中心合作調查的「購買房地產時機」指數顯示，民眾對房市後勢看法，竟然連十二個月樂觀。九二八推案量大增情況，與房地產抗通膨有關，及缺工缺料，讓建商有恃無恐，消費者期望疫情讓房價修正希望恐落空。後解封時代，房市會回復常軌中，但近一年因為疫情影響，直接或間接造成營造業缺工、缺料問題，部分業者被迫調整經營節奏。

利空-房市

預售屋2小時完銷？
內政部突擊稽查抓包僅售50戶
【2021-10-01 / 經濟日報】

台中市1日出現百人搶預售屋，2房房型2小時內完銷。內政部下午會同地方政府等突擊稽查，發現業者違反預售屋新制紅單管理規定，其實153戶中僅銷售50戶。內政部說，稽查時發現業者收取50戶定金，但購買意願書均未確立買賣價金，且部分無標示停車位，將按違規戶數每戶處罰15至100萬元；另外，這個建案所簽訂的「購買意願書」已由市府、中區國稅局帶回，後續將追蹤有無違反禁止紅單轉售規定等行為。「2房2小時完銷」部分，經稽查發現本建案共313戶，2房型153戶僅銷售50戶。

SECTION THREE

大台北房市分析

台北市9月買賣移轉棟數				新北市9月買賣移轉棟數				新北市9月買賣移轉棟數			
行政區	2021.08	2021.09	較上月增減	行政區	2021.08	2021.09	較上月增減	行政區	2021.08	2021.09	較上月增減
松山區	194	172	-11.3%	板橋區	493	552	12.0%	樹林區	114	153	34.2%
大安區	205	248	21.0%	土城區	208	251	20.7%	三峽區	91	155	70.3%
中正區	116	160	37.9%	中和區	405	483	19.3%	鶯歌區	74	92	24.3%
萬華區	96	154	60.4%	永和區	145	196	35.2%	汐止區	527	424	-19.5%
大同區	85	127	49.4%	新莊區	381	412	8.1%	金山區	39	27	-30.8%
中山區	245	378	54.3%	泰山區	67	70	4.5%	萬里區	15	22	46.7%
文山區	217	264	21.7%	五股區	121	187	54.5%	淡水區	419	531	26.7%
南港區	65	90	38.5%	林口區	326	392	20.2%	三芝區	29	29	0.0%
內湖區	257	322	25.3%	三重區	275	469	70.5%	石門區	1	2	100.0%
士林區	158	209	32.3%	蘆洲區	132	142	7.6%	八里區	220	95	-56.8%
北投區	124	196	58.1%	新店區	303	507	67.3%	瑞芳區	8	12	50.0%
信義區	185	167	-9.7%	深坑區	16	25	56.3%	平溪區	-	-	0.0%
總計	1,947	2,487	27.7%	石碇區	-	1	-	雙溪區	1	1	0.0%
				坪林區	-	4	-	貢寮區	1	2	100.0%
				烏來區	-	-	-	總計	4,411	5,236	18.7%

六都9月移轉棟數月增28% 度過疫情谷底

【經濟日報 2021/10/02】

根據六都公布的買賣移轉棟數，六都建物買賣移轉棟數總計2.1萬棟，月增28%但仍年減12%，9月移轉棟數已經逐漸從疫情的谷底走出，但北部的移轉數據仍尚未完全擺脫疫情干擾，雙北、桃園、台中仍年減14%~21%，不過受疫情影響較小的台南與高雄，則是已經超越去年同期的水準，年增4%~5%。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，不動產交易手續繁複，從簽約、貸款到辦理完移轉登記，需要一個月到一個半月左右的時間，因此9月統計的建物買賣移轉登記件數，大概是7月下旬到8月的買賣個案，由於近月市場景氣已經擺脫疫情轉折向上，9月的移轉數據並無法及時反映當前的熱絡市況，預料後續的移轉棟數仍會持續走強。

曾敬德表示，目前房市景氣呈現北溫南熱的市況，具備投資開發題材的區域，若是房價還相對平價，則近期房市價量表現就相對活潑，雙北市則是房價已經有一定門檻，加上議題都在大台北以外的都會區發酵，因此交易狀況相對維持平穩，雖然移轉棟數還未出現過熱數據，不過央行已經提前針對個人第二套房貸進行調控。

SECTION THREE

大台北房市分析

【台北市2021.Q4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
大安	潤泰大安富陽	潤泰/自售	40	29-48	Q4
大安	敦南麗舍	太平洋建設/聯碩	-	12-28	
大安	大安富御	贊揚/待定	12	30-52	
大安	附中仁	茂勝建設/海森廣告	-	10-13	
大安	大安信藝館	御翔開發/自售	-	20-22	
大安	青田618	潤泰/自售	10	13-28	
中山	基泰大直	基泰建設/金鼎揚	12	16-39	
中山	中山吉美	吉美/霞飛	40	23-50	
中山	誠美知寓	誠美/馥鈺行銷	-	10-23	
中山	裏山	廣陞建設/華磐	4	-	
中山	嘉春麗苑	嘉春建設/自售	2	26-27	
中山	日安吉林	鉅興/馥鈺行銷	3	18-27	
中正	總業建設詔安街	總業/海宇	25	45-58	
中正	富享建設寧波東街案	富享/如悅	30	-	
中正	國雄中正	國雄/海悅	22	45-58	
內湖	家騰真	家騰建設/美學	-	26-32	
內湖	江南晴園	廣宇建設/忠泰房屋	5	-	
內湖	蓮園心邑	蓮園/賦盈	15	24-37	
內湖	輕山敘	鉅興開發/自售	3.3	27-43	
內湖	碧湖海川	海川/信義代銷	12	16-34	
文山	和暘W	和暘/璞熙	30	13-35	
文山	景美聯山	景美/自售	-	23-67	

SECTION THREE

大台北房市分析

【台北市2021.Q4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
文山	和暘樹語院	和暘建設/美學	15	25-43	Q4
北投	樹山丘	興益發/自售	17	26-38	
松山	松耘樸石	金年安/自售	8	17-40	
松山	中工碧硯閣	中工/自售	40	30-40	
松山	揚昇君隆	楊昇/五十甲	15	21-47	
信義	潤泰信義	潤泰/自售	20	14-40	
南港	信義逸居	華非建設/天合	5	18-43	
萬華	久年慕舍	久年/荷實	6	17-29	
萬華	友座哲園	壕華 友座/創意家	10	45-63	
萬華	華造峰格	華造/自售	4	19-26	
萬華	首傳晴海	首傳建設/海揚廣告	4	10-21	
萬華	華穗	華南金/甲桂林	15	14-31	
士林	陽明松疆	泰禾/璞石開發	-	30-68	
士林	樂行館	全樂/信義代銷	13	25-35	
士林	璞知溪	璞永 璞園/璞信	20	28-66	
士林	日日好日	誠寬 璞元/璞煦	20	35-61	
大同	亞昕華威	亞昕 華威/愛山林	30	70-130	
大同	永保安康	金騰建設/金鼎揚	4	22-37	
大同	日新好好	瑞天/金鼎揚	10	23-26	
大同	新總陽重慶北路案	新總陽/愛山林	40	21-33	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2021第四季 推案量	加乘1.2 (市場已銷售但未計入之個案)
台北市	561.3	673.56

SECTION THREE

大台北房市分析

【新北市2021.Q4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	文化金鎂	皇勝建設/金磚動力	-	22-33	Q4
板橋	新板東京	吉慶建設/信義代銷	18	20-36	
板橋	三松Jade Park	三松開發/海宇	24	22-40	
板橋	日健建設江翠段案	日健/桔禾行銷 盛和地產	8	20-32	
板橋	樹學院	和峻/海宇國際	8	17-25	
林口	新潤Double	新潤/君翊	-	16-36	
林口	亞昕昕銀座	亞昕/昕達	50	-	
林口	家悅/家泰林口案	家泰 家悅/君漾廣告	12	-	
林口	力馥建設興林一街案	力馥/新理想	17	-	
金山	太川茗園	太川國際/自售	3.5	32-45	
泰山	築億峰尚	築億建設/新理想	13	26-40	
泰山	新潤A5-新捷境	新潤/新聯陽	35	-	
淡水	水問山	兆頡建設/傳真	18	80	
淡水	聯硯繪	聯硯/自售	4.7	29-36	
淡水	光風光2	麗源/大心	35	25-42	
淡水	富利興淡水案	富利興/富麗廣告	13	-	
淡水	新市二丁目	合嘉/翰昌動力	11	25-36	
淡水	名軒海樂地	名軒 麗寶/寶穎	200	24-42	
淡水	慕山海	利通/自售	4	-	
淡水	森原樹	森原/甲山林	110	-	
新店	名毅吾山	名毅/信義代銷	45	27-52	
新店	鼎隆江晏	福隆/信義代銷	10	35-71	
新店	宏盛央北	宏盛 宏泰/海悅	32	25-42	
新店	江陵天碩-中央特區	江陵/日觀	110	45-67	
新店	河樂榮榮	市展/信義代銷	6	24-29	
新莊	富都新天泉一街案	富都新/自售	6	-	
新莊	亞昕森中央	亞昕/昕達	116	28-51	

SECTION THREE

大台北房市分析

【新北市2021.Q4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
新莊	益通建設思源路案	益通 知森堂/益通	40	-	Q4
新莊	永恆之新	裕盛發建設 亦臣/自售	10	28-39	
新莊	百邑建設中央路案	百邑/新聯昌	50	-	
新莊	海研A3光點	海研 海悅/海悅	15	18-30	
新莊	科達花園	科達建築/海悅	25	22-36	
八里	龍井天鑄	龍井開發/自售	3	27-47	
土城	永富公園家	隆旺建設/隆旺建設	1.5	13-28	
土城	大同莊園3	尚志開發/海悅	140	-	
土城	馥華城奕	欣羽 馥華/新創智	28	49-58	
土城	風華藏峰	億德建設/揚鼎國際	0.6	31-40	
土城	皇翔芊翠	皇翔/甲桂林	12	27-34	
土城	新潤新城2	新潤/海悅	40	20-40	
中和	千德晴靚	千德建設/新誠家	7	31-41	
中和	弘暉大禧	弘昇開發 弘暉/新弘禾	30	-	
中和	華固月光	華固建設/新聯祥	40	25-55	
中和	遠雄PARK ONE	遠雄/自售	45	136	
中和	蒲陽南山	昌慶 蒲陽/創意家	10	22-37	
永和	豐后	瀚鼎 創悅/金磚動力	8	-	
永和	詠大賞	大賞建設/永慶代銷	7	-	
汐止	耕謙駅	耕薪 德謙/樂勤	6	22-38	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2021第四季 推案量	加乘1.2 (市場已銷售但未計入之個案)
新北市	1427.3	1712.76

預估雙北市2021Q4推案量	2386.32億
----------------	----------

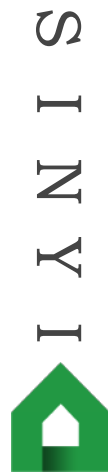
2021
玩轉新通路
ONLINE TO OFFLINE
全方位的解決方案！

市場展望

根據9月移轉棟數所示，六都移轉棟數月增28%，顯示房地產已度過疫情谷底。但隨著房市價量齊揚，央行打炒房再度出手，針對自然人第2戶祭出無寬限期措施，希望可以降低市場投機的氛圍。但根據信義代銷觀察，目前市場上投機客比例本來就偏少，多半以「剛性」+「長期置產客」為主，對於第2戶取消寬限期影響較小。

近期聯準會亦FOMC會議上暗示如果經濟進展如預期，可能於下一次會議（11/2-3）宣布縮減購債，並於2022年中結束資產購買計劃，這也意謂聯準會最快可能在2022年就會啟動升息。消息一出，引發市場不確定性因素增加，國際股市/台股亦開始調整修正。不過，信義代銷研展組認為，目前聯準會的態度仍屬溫和縮減購債，不必過度恐慌。

整體而論，雖聯準會態度儼然國際焦點，但營建成本節節攀升已是事實，亦是短期內不會改變的趨勢。再者台灣經濟面良好，央行與各大金控紛紛上修經濟成長率，且央行利率持續六連凍，房價修正的機會微乎其微，預期台灣今年底前仍是價量齊揚的格局。



全房產

2.0



品牌資源



通路整合



網路行銷



線上賞屋



客戶大數據

B
C
2

1+1>2
信義全房產2.0 + 價值塑造

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