

VOL. 02
2022
研展製作

信義代銷月報

SINYI GROUP

[市場導讀]



全球經濟摘要



國內財經訊息



大台北房市分析



代銷新商業模式



市場展望



品牌資源 / 通路整合 / 網路行銷 / 線上賞屋 / 客戶大數據

[HTTPS://WWW.SINYI-REMA.COM.TW/](https://www.sinyi-rem.com.tw/)

SECTION ONE

全球經濟摘要

美 經濟Q1短暫受Omicron衝擊 Q2起將顯著反彈

美國Omicron疫情惡化，使經濟學家大幅下修第1季美國經濟增長預估，但也樂觀表示，這波衝擊不會延續太久，看好美國經濟在第2季和第3季強勁反彈。Moody's將2022年Q1 GDP增長預期自約5%下修至近2%，Jefferies也將增長預期自6.6%下修至1.5%。即使遭受短期衝擊，經濟學家仍看好美國經濟在Q2和Q3顯著反彈。Jefferies分別將美國Q2和Q3GDP增長預估上修至7.4%和7.2%，全年GDP增長預期維持在5%不變。因整體來說，企業、消費者和工人已習於和新一波疫情共處的狀態，所以經濟學家認為，每一次爆發新一波疫情所帶來的破壞，都將比前一波來得更小，但也警告不應掉以輕心，疫情延續時間長於預期或是感染情況加劇，還是有可能拖累經濟前景。

歐洲經濟面臨高風險 烏俄局勢劍拔弩張

烏克蘭局勢緊張，美國多次喊話，若俄羅斯採取行動入侵烏克蘭，將出招反制，隨著通膨飆升和能源價格高漲衝擊消費者，歐盟官員謹慎看待對俄制裁，因為歐盟面臨的經濟衝擊恐遠高於美國，因美國是能源出口國，但歐盟仰賴進口。俄羅斯是歐盟第5大貿易夥伴，同時也是最大的能源供應國，投資方面，宜家家居、福斯汽車等知名歐洲企業都在俄羅斯有所投資，因此歐洲企業面臨更大的風險。同時俄羅斯也是鋁、鎳、鋼鐵和化肥的最大出口國之一。以過去經驗來看，2014年俄羅斯兼并克里米亞後，對俄羅斯實施的懲罰，導致歐盟經濟體付出代價，反觀對美國的衝擊不大。

陸 智庫預估 2022年大陸經濟增速5.3%

中國經濟研究智庫預估2022年中國大陸經濟實際按年增速為5.3%，高於過去兩年平均增速，表明經濟繼續處於恢復態勢，但受疫情影響仍將低於潛在增長率，宏觀經濟運行仍處於有效需求相對不足、產出缺口為負的狀態。報告指出，應避免經濟增速過度放緩，經濟增長是全局性問題，只要加強政策支撐力度，經濟增速不會跌破5%。從季度上看，GDP增速將呈現小波震盪走勢。從結構來看，由於疫情對第三級產業負面影響大於第二級產業，在負面影響完全消除之前，工業增加值增速高於經濟整體增速這一趨勢仍將繼續。預計今年基建投資將對經濟增長形成溫和托底作用；消費有望進一步恢復；出口繼續保持一定韌性，但增速將比去年顯著回落。

台 2022年經濟成長持續「保4」 惟不確定性高

2022年總體經濟展望，台經院院長認為整體不確定性不少，去年基期已墊很高，經濟成長率達6%以上，今年確實成長率將不如去年，但台經院與主計總處看法相同，認為4%以上沒有問題，台經院預測經濟成長率為4.1%。但要留意4大不確定，第1是疫情發展；第2是通膨壓力，尤其地緣政治因素可能造成通膨升溫；第3是美國貨幣政策轉向，將造成金融市場震盪；第4是中國經濟降溫，可能影響全球金屬原物料價格。張建一強調，若疫情控制住、流感化，就不必太過擔心，反而比較擔心地緣政治風險，包括美中貿易戰持續、俄羅斯與烏克蘭的局勢緊張，後續都可能造成全世界政經動盪，以油價近期上沖下洗來看，後續有很多因素要密切觀察，今年是很不確定的1年。

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

中正區 台太學
產品規劃：17-38坪
連絡電話：8369-5588

萬華區 萬錦
產品規劃：31-65坪
連絡電話：2305-6888

三重區 久年水玥
產品規劃：25-35坪
連絡電話：8981-2888

中和區 華鉅晴晨
產品規劃：13-35坪
連絡電話：8941-5888

淡水區 宏盛新世界I
產品規劃：32-47坪
連絡電話：2622-6888

新店區 鼎隆江晏
產品規劃：34-49坪
連絡電話：2918-2888

■ 新北市銷售個案

中正區 仁愛沐丰
產品規劃：43-62坪
連絡電話：2392-7888

萬華區 曉南門
產品規劃：22-35坪
連絡電話：2382-2288

中山區 軸裡紅AB區
產品規劃：52-75坪
連絡電話：2563-1888

中和區 擎天峰和
產品規劃：28-60坪
連絡電話：2948-8888

新莊區 永鼎帝京
產品規劃：51-108坪
連絡電話：8993-5588

淡水區 宏盛蒙德里安
產品規劃：32-72坪
連絡電話：2622-6888

新店區 名毅吾山-樂山區
產品規劃：27-51坪
連絡電話：8666-5588

■ 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

桃園區 定泰翫花同
產品規劃：17-24坪
連絡電話：03-332-1188



SECTION TWO

國內財經訊息

利多-經濟

台綜院EPI電力景氣指數
台灣產業動能強勁
【2022-01-26/自由財經】

利多-政策

科技業帶動產業群聚效應
南部不動產市場火燙
【2022-01-26/工商時報】

利多-房市

房市價量齊揚
12月房貸餘額暴增千億再寫歷史新高
【2022-01-25/經濟日報】

台灣綜合研究院發布2021年12月EPI電力景氣指數，12月全國產業高壓以上用電量較去年同期增加4.02%。全球景氣持續回升，帶動終端需求增加、台灣本土產業出口強勁，以及國內疫情趨緩，帶動民間消費復甦，年底消費旺季與政府推行振興五倍券方案，促使國內產業活動熱絡。由於新興科技產品需求增溫，傳統產業活動續強，以及台商回流投資累加效果。國內製造業、電子業及半導體業等表現尤其亮眼，出口訂單皆較去年同期呈雙位數成長，電力景氣燈號呈現紅燈。

透過資金回台專法及近期台積電效應，法人看好南部商用不動產未來的發展，在產業發展成熟、重大建設及交通系統到位、資金與企業回流潮下帶動開發商機，產業發展顯然已成為台商回台、投資卡位重點。2021年商用不動產成交金額已超過1,650億，創近十年來新高。根據地政局統計，台南房市2021年交易量年增率創8年新高，外加民眾預期心理及全球升息及抗通膨等因素交互影響，使得台南不動產市場漲幅居全國之冠，2022年仍然持續看漲。

房市價量齊揚，加上年前購屋旺季到來，110年12月房貸餘額衝上新台幣8.8兆元，不只較11月暴增逾千億元，更續寫歷史新高紀錄，和前幾月相比，明顯放大，年增率9.46%是近4個月最大漲幅。央行官員解釋，主要有3大原因，第一是農曆年前本來就是傳統購屋旺季，使得交易量增加，第二個原因是建商也會趕在年前交屋；第三則是房價走揚，房貸涵蓋價量因素，去年下半年交易量成長已經放緩，價格卻持續往上，房貸看起來增加很多，部分是反映價格上來。

利空-經濟

Omicron變異株兇猛
IMF下修全球經濟成長至4.4%
【2022-01-25/聯合新聞網】

利空-政策

Fed升息可能加速
台經院：台灣央行最快6月升息
【2022-01-25/自由財經】

利空-房市

打炒房見效
建商借錢力道減
【2022-01-26/經濟日報】

由於Omicron肆虐全球，供應鏈中斷、通貨膨脹、債務增加以及持續的不確定性，國際貨幣基金下修2022年度全球經濟成長，從去年10月秋季的4.9%，下調至4.4%。世界兩大經濟體美國、中國經濟成長雙雙下修成為拖累全球成長低迷的主要因素。美國GDP將成長4%，較先前預估下修1.2個百分點；中國則跌破5%，只剩4.8%，較先前預估下修0.8個百分點。歐元區也下調0.4個百分點；日本則是少數上修的國家，小幅上修0.1%。

美國聯準會可能加快升息步調，台經院分析，Fed在3月應會如預期升息，且幅度會比預期大，不只是通膨壓力，目前美國就業人數也已經達到充足條件、失業率已明顯下降至4%以下，有很大條件支持美國升息。預估台灣央行升息進程也可能更積極，有所跟進。過去預期台灣可能在年底才會升息，但在Fed加快升息步調後，或許央行會在6月就有動作，但幅度應不至於太大。預計6月可能就會升息，幅度可能介於半碼到1碼之間。

央行打炒房見成效，根據中央銀行最新統計數據，2021年12月份，被視為建商信心指標的建築貸款餘額為2兆8,084億元，雖然仍創下建築貸款餘額的歷史新高，但年增率降至14.11%，年增率連五跌並為近兩年新低。央行認為主因是近期建商購地及推案，都會面臨缺工、營建成本上漲等問題，加上政府推出一系列打炒房措施。去年第4季央行在更鎖定建商的購地貸款，採取更嚴格的控管措施，這些都會讓建商在購地、推案時程更加審慎。

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	2021.12	2022.01	較上月增減	行政區	2021.12	2022.01	較上月增減	行政區	2021.12	2022.01	較上月增減
松山區	181	163	-9.9%	板橋區	705	722	2.4%	樹林區	258	186	-27.9%
大安區	335	305	-9.0%	土城區	396	397	0.3%	三峽區	108	116	7.4%
中正區	210	179	-14.8%	中和區	570	585	2.6%	鶯歌區	196	90	-54.1%
萬華區	210	206	-1.9%	永和區	205	211	2.9%	汐止區	528	459	-13.1%
大同區	122	117	-4.1%	新莊區	702	606	-13.7%	金山區	71	53	-25.4%
中山區	421	466	10.7%	泰山區	89	67	-24.7%	萬里區	20	11	-45.0%
文山區	224	207	-7.6%	五股區	175	129	-26.3%	淡水區	734	647	-11.9%
南港區	151	93	-38.4%	林口區	439	314	-28.5%	三芝區	48	39	-18.8%
內湖區	368	345	-6.3%	三重區	620	666	7.4%	石門區	4	2	-50.0%
士林區	200	185	-7.5%	蘆洲區	221	235	6.3%	八里區	139	97	-30.2%
北投區	206	235	14.1%	新店區	642	517	-19.5%	瑞芳區	21	21	-
信義區	241	219	-9.1%	深坑區	36	23	-36.1%	平溪區	1	-	-
總計	2,869	2,720	-5.2%	石碇區	2	-	-	雙溪區	0	2	-
				坪林區	2	1	-50.0%	貢寮區	2	6	200.0%
				烏來區	0	-	-	總計	6,934	6,202	-10.6%

1月六都買賣移轉趨緩 新北、台南年增約8%

【工商時報 2022/02/07】

1月台北建物買賣移轉棟數2,720棟，月減5%，年減8%，新北市則為6,202棟，月減11%，但年增8%，桃園市4,346棟月減14%且年增5%，台中市4,671棟月減18%且年減16%，高雄市3,844棟月減20%但年增6%。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，去年底受惠景氣熱絡與年底前的交屋潮，12月移轉創下近6年的單月新高，1月則受到前月基期已高，加上時間已經靠近農曆年節，即使交屋也來不及裝修並在農曆年前進住，因此移轉量出現月減現象，而今年1月工作天數與去年相仿，六都移轉棟數也較去年同期持平。

曾敬德表示，去年雙北以外崛起態勢明顯，許多區域的房價創下新高，交易量也同步增溫，科技廠商設廠成為市場資金追逐的新題材，不過高房價始終會成為社會問題，當前政策仍緊盯房市的投機行為，後續還有抑制房市的政策出爐，購屋人心情是「既期待又怕受傷害」。

SECTION THREE

大台北房市分析

【台北市2022.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	璞真之道	璞真建設/海鉅開發	30	61-89	Q1
中山	世田安	世田建築/自售	3	14-30	
中山	上城若水	若水環境整合/傳真	10	12-23	
中山	合砌中山案	合砌建設開發/信義代銷	3	15-41	
中山	聯洋南京東路三段案	聯洋開發/海心	10	22-39	
中山	躍大直	聖得福/創意家	25	26-51	
中正	富享榮華	富享/如悅	25	48-51	
中正	總業建設詔安街	總業/海宇	25	45-58	
中正	總統傑仕堡	新光人壽/新聯祥	100	60-70	
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	姪興開發/天廈廣告	3.3	27-43	
內湖	海川內湖案	海川建設/信義代銷	12	16-34	
文山	和暘樹語院	和暘建設/美學	15	25-43	
文山	天成河悅	新添成建設/新風尚	7	17-32	
文山	忠泰湛	忠泰建設/忠泰房屋	40	65-75	
文山	岳泰峰悅	岳泰建設/詮力	3	33-72	
北投	原禾御	朋記建設/賦盈	10	26-36	
北投	富域	麗源建設/新聯陽	50	41-66	
北投	神隱村	富永營造/快意管理	4	-	
北投	龍霖初心	龍霖開發/新誠家	27	20-48	
北投	馥御中央	品嘉建設/自售	15	24-45	
北投	岳泰峰晴	岳泰建設/詮力	4	38-62	
松山	皇翔敦北民生	皇翔建設/政安廣告	3	37-50	

SECTION THREE

大台北房市分析

【台北市2022.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
信義	潤泰信義	潤泰/自售	20	14-40	Q1
南港	全陽東兆	全陽建設/璞園	-	17-40	
萬華	萬錦	民凱建設/信義代銷	31	31-65	
萬華	友座哲園	壕華 友座/創意家	10	45-63	
士林	日日好日	誠寬 璞元/璞煦	20	35-61	
士林	紘石仰格	紘石建設/海悅	30	60-78	
大同	日新好好	瑞天/金鼎揚	8	23-26	
大同	新總陽重慶北路案	新總陽/愛山林	40	21-33	
大同	廣朋峰源	廣朋實業/自售	11	45-50	
大安	大安信藝館	御翔開發/自售	-	20-22	
大安	崙序	大陸建設/海樺廣告	30	84-92	
大安	附中仁	茂勝建設/海森廣告	-	10-13	
大安	大安富御	贊揚/待定	12	30-52	
大安	華固大安學府	華固建設/新聯昌	35	45-55	
大安	Diamond Tower	龍麟建設/海悅	400	75-150	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2022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	1091.3	1309.56

SECTION THREE

大台北房市分析

【新北市2022.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	吉慶板橋案	吉慶建設/信義代銷	18	20-36	Q1
板橋	樂晴	潤旺建設/澄品	8	-	
板橋	鼎隆大苑	鼎隆 福隆/創意家	18	59-75	
板橋	東瑩日光	東瑩建設/好德麥	10	23-43	
板橋	統創曜	統能開發建設/新聯祥	40	24-48	
林口	立軒天頤	銘軒開發/天聚行銷	17	21-37	
林口	合峰曜境	合峰建設/自售	16	26-36	
林口	潤鴻日麗	潤鴻建設/傳真	25	17-36	
林口	林口珍境	岱鋒建設/自售	18	38-60	
金山	太川茗園	太川國際/自售	3.5	32-45	
泰山	新潤A5-新捷境	新潤/新聯陽	35	18-34	
泰山	新潤心晴	新潤建設/愛山林	30	23-38	
泰山	文華閣	遠宏建設/華磐	10	16-30	
淡水	森原樹	森原/甲山林	110	27-85	
淡水	慕山海	利通/自售	6	-	
淡水	銀河	湯泉國際/自售	25	21-55	
淡水	米蘭日光	富庭峰建設/自售	4.5	-	
新店	名毅吾山	名毅/信義代銷	45	27-52	
新店	市展大坪林案	市展建設/信義代銷	6	24-29	
新店	唯我	鼎實建設/金鼎揚	30	24-36	
新店	安可	鈞美建設/禾晴	7	15-33	
新店	泉泓沐風	泉泓建設/聲寶不動產	3	30-42	
新莊	青青	精業建設/海沃	-	16-31	
新莊	瀚羽蒔光	盲人重建院/信義代銷	25	20-35	
新莊	中悅檀悅	中悅/自售	80	100	
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2022.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
新莊	科達花園	科達建築/海悅	25	22-36	Q1
新莊	禾蓮心家園	禾蓮開發/銓力	40	-	
樹林	長群樂樂	悅田建設/居台易	9	21-40	
蘆洲	台北京城	崇利建設/創意家	20	21-41	
鶯歌	和耀心綻	和耀建設/元石灘	23	25-36	
三重	久年水玥	久年機構/信義代銷	6	25-35	
三重	大阪五谷王段案	大阪開發 知森堂/大阪開發	16	-	
土城	中城一品	麗麒開發/華磐	7	15-36	
土城	新潤心城II	新潤興業/海鉅	40	20-40	
土城	永富公園家	隆旺建設/自售	3	13-28	
土城	大同莊園3	尚志開發/海悅	140	24-78	
土城	綠意順光天下	綠意開發/德華行銷	12	-	
土城	皇翔芋槌	皇翔建設/甲桂林	20	23-32	
中和	擎天峰和	岳泰建設/信義代銷	40	30-62	
中和	華鉅晴晨	華鉅企業/信義代銷	4	13-26	
中和	虹爵琢悅	虹爵建設/自售	10	14-35	
五股	大道風尚	成盛發建設/新理想	12	20-38	
永和	比漾好境	東家建設/自售	35	30-72	
汐止	忠孝誠藝	誠家興/新聯陽	20	20-50	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2022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	1188	1425.6

預估雙北市2022Q1推案量

2735.16億

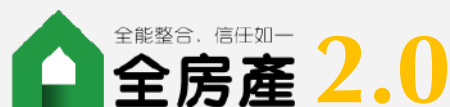
SECTION FOUR

信義代銷新商業模式

價值塑造



全房產2.0



I
通路
整合



II
客戶
大數據



III
網路
行銷



IV
線上
賞屋



V
品牌
資源



2021

1 + 1 > 2

信義全房產2.0 + 價值塑造

結案銷售率97%

全房產成交佔比61%

來人成交比8:1

自移轉棟數來看，2022年1月的移轉棟數六都相比上月幾乎都是月減，但相比去年同期仍是小幅增加或持平。月減的原因主要為1月適逢農曆年節，工作天數較12月少，所以才會出現月減的現象。然而，市場上有將移轉棟數月減認為是打房奏效所致，但打房政策自2021年中相繼出籠，已經過半年時間發酵，目前市場上多半已是刚需自住客及長期置產客為主，1月移轉棟數主要還是反映工作天數較少的原因。

然而，目前市場關注FED將在3月升息，是否使得資金派對就此打住？信義代銷研展認為：本波升息循環是有依據的，主要是2021年經濟熱絡，2022年全球經濟成長率預期也在4%以上，因此，升息只是反應經濟熱度，避免過度通膨，讓市場免於過熱的機制，仍無需過度恐慌。

2022年，雖然下半年有些許隱憂性，但房市在原物料高漲、經濟基本面良好前提下，仍是謹慎樂觀。信義代銷研展認為：在隱憂性的壓抑下，2022年房市應不至於像2021年飆漲，但多頭緩漲格局仍是肯定的。

信義全房產

2.0



品牌資源



通路整合



網路行銷



線上賞屋



客戶大數據

2022
代銷新通路

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