

VOL. 09
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-rema.com.tw/)

SECTION ONE

全球經濟摘要

美 第2季GDP萎縮幅度縮小 通膨壓力仍高

美國商務部25日小幅上修第2季實質國內生產毛額GDP，換算成年率後為負成長0.6%，優於初估的負0.9%，也略優於市場預估的負0.7%，主要是靠消費支出額向上修正；通膨指標也比初估值略高。在GDP四項主要結構中，最重要的個人消費年增率為1.5%，符合預估，也優於之前初估的1.0%增幅。通膨方面，GDP物價平減指數年升8.9%，高於初估以及市場預估的8.7%升幅；個人消費支出核心平減指數換算成年率後比第一季上升4.4%，符合預估，也與初估數相同。實質GDP雖然萎縮，但國內所得毛額的走勢卻相反；繼第一季增加1.8%後，第二季又增加1.4%。GDP與GDI一減一增，凸顯美國經濟情勢更加難以釐清。

歐 能源危機加劇 歐元遭大舉放空

根據英國金融時報報導，歐洲能源價格飆至紀錄最高，恐拖累歐洲經濟陷入深度衰退，投資人大舉放空歐元，截至8月23日為止創2年多前疫情開始在歐洲大流行以來之最。投資人看空歐元，也反映出對美元看多，今年以來受到美國聯準會Fed持續升息影響，美元持續走高，Fed主席鮑爾上週五矢言，將持續升息以應對飆高的通膨，即便美國經濟因此放緩，更為美元走強再助拳。過去1年，歐元兌美元已貶值15%，並跌破1歐元兌1美元價位，上週更觸及20年來最低，因市場擔憂俄羅斯將扼殺天然氣供應，導致歐洲的天然氣和電批發價格飆漲至紀錄最高。摩根士丹利G10外匯主管亞當斯表示，歐元空單升高，也反映美元作為風暴避風港的角色。

陸 封城拖累上海GDP 首輸北京淪第二

上海日前因新冠疫情升溫採取封城措施，反而拖累經濟表現。大陸各主要城市近日公布2022年上半年經濟數據，北京超車上海躍居全大陸第一，深圳續居第三，重慶則是擠下廣州成為第四。上海6月宣布解封，中小學、托幼機構將於9月1日正式開學，當地要求師生員工須持24小時內核酸檢測陰性報告才能進校園，嚴格防控措施引發市民熱議，有人直言，讓幼稚園孩子天天測核酸「真是受罪」。中國新聞周刊報導，近日各主要城市陸續公布上半年經濟數據，排名前5強城市依序為北京、上海、深圳、重慶及廣州。北京上半年國內生產毛額（GDP）達到1兆9352億元（人民幣），上海則是1兆9349億元，北京以不到3億元的優勢超過上海。這是自有GDP核算以來，北京首次超車上海。

台 去年GDP成長6.57%創近11年新高

2020年初新冠肺炎疫情蔓延，中小企業營運深受衝擊，中央銀行及時推出「中小企業專案貸款融通方案」協助企業度過資金難關。中央銀行總裁楊金龍30日表示，在政府紓困措施及本專案貸款協助下，疫情期間我國經濟表現相當亮眼，2020年台灣經濟成長3.36%，為全球少數經濟正成長的國家；2021年經濟成長率達6.57%，創近11年新高；2022年上半年續穩健成長3.38%。楊金龍指出，央行推動本專案，其具體成果主要有四項，包括國銀對中小企業放款明顯成長，有助中小企業度過疫情難關，進而穩定就業市場，支撐經濟動能；本專案貸款有助地區性中小企業取得所需資金，平衡區域發展，並落實普惠金融；本專案貸款切實提供受創產業所需資金，使其得以維持營運，且受惠家數眾多；透過辦理本專案貸款，銀行可增加客戶數，有利其他金融業務之拓展。

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

中山區 釉裡紅AB區
產品規劃：52-75坪
連絡電話：2563-1888

大安區 閱大安
產品規劃：20-31坪
連絡電話：2367-8588

內湖區 碧湖海川
產品規劃：28-35坪
連絡電話：2796-1688

萬華區 康HOME
產品規劃：22-36坪
連絡電話：2331-7168

中和區 擎天峰和
產品規劃：28-60坪
連絡電話：2948-8888

新莊區 瀚羽蒔光
產品規劃：20-36坪
連絡電話：2991-5588

新店區 雅藏
產品規劃：16-35坪
連絡電話：2218-6888

新店區 名毅吾山
產品規劃：27-51坪
連絡電話：8666-5588

板橋區 誠果禾樂
產品規劃：15-40坪
連絡電話：2955-5555

三重區 久年快晴
產品規劃：21-35坪
連絡電話：8663-6666

■ 新北市銷售個案

北投區 新碩大砌
產品規劃：24-47坪
連絡電話：2828-5588

中山區 鼎吉中山VISION
產品規劃：23-45
連絡電話：2596-1688

松山區 恆岳尚美
產品規劃：21-22坪
連絡電話：2731-0888

大同區 麗盛南京
產品規劃：27-45坪
連絡電話：2502-0888

文山區 自慢藏
產品規劃：46-60坪
連絡電話：2933-1888

中和區 華鎡晴朗
產品規劃：15-39坪
連絡電話：8941-5888

新莊區 永鼎帝京
產品規劃：51-108坪
連絡電話：8993-5588

新店區 河樂榮榮
產品規劃：18-30坪
連絡電話：2910-6688

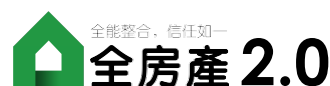
新店區 鼎隆江晏
產品規劃：34-49坪
連絡電話：2918-2888

三重區 凱風久年
產品規劃：21-35坪
連絡電話：8663-6666

淡水區 宏盛蒙德里安
產品規劃：32-72坪
連絡電話：2622-6888

■ 桃園市銷售個案

桃園區 國王之森
產品規劃：22-58坪
連絡電話：03-357-1688



SECTION TWO

國內財經訊息

利多-經濟

再生能源
將成台灣經濟成長驅動力
【2022-08-26/自立晚報】

經濟部次長曾文生表示，能源轉型有助台灣經濟發展，他預期從現在起到2050年，台灣每年逐步減少化石燃料進口量，同時增加再生能源投資金額，這會成為台灣經濟成長的固定驅動力來源。根據總經理論的GDP方程式，若增加使用再生能源，就會減少進口化石能源，因此讓GDP上升。從現在起到2050年這段期間，因台灣會每年逐步減少化石能源進口量，同時增加再生能源投資金額，這會成為台灣經濟成長的固定驅動力來源，也對國內GDP有幫助。

利空-經濟

14年新高
全年CPI主計總處上修為2.92%
【2022-08-13/鉅亨】

主計總處更新經濟預測，預測今年經濟成長率百分之三點七六，較五月預測時下修〇點一五個百分點；今年全年CPI估上漲百分之二點九二，則五月預測時上修〇點二五個百分點，仍創下十四年新高。主計總處預測明年經濟成長百分之三點〇五，主計長朱澤民定調，台灣經濟成長雖不是很高，但仍穩定成長。目前幾乎國內各個機構幾乎都預測今年全年CPI會破三，主計總處只估百分之二點九二，主計總處綜合統計處長蔡鈺泰表示，根據最近油價走勢，影響國內價格因素往下走，因此雖然幅度上修。

利多-政策

經濟部：
回台投資業者產值攀升
【2022-08-29/今日新聞】

受美中貿易紛爭、COVID19疫情以及政府推動「投資台灣三大方案」政策影響下，台商不僅重新思考全球布局策略，回台投資意願也逐步增加。經濟部統計處指出，受惠於陸續移轉部分產能回台，加上轉單效應等因素挹注，回台投資業者產值逐年攀升，2019至2021年平均每年成長8.1%，同時明顯帶動產業附加價值率攀升。經濟部說，在過去3年中，台灣是極少數連續保持經濟成長的經濟體，未來在投資台灣3大方案延續至2024年下，可望持續挹注投資、生產動能。

利空-政策

美參院推「台灣政策法」
台海緊張局勢恐再升溫
【2022-08-30/TVBS新聞】

美國參議院外委會9月將審理「2022年台灣政策法」，意在「重構」美國對台政策的立法，被大陸學者認為是直接挑戰美中建交的基礎，台海緊張局勢恐怕會再升級，甚至影響11月有望舉行的拜習會。哈佛大學甘迺迪學院訪問學者許毓仁30日於FOCUS世界新聞中表示，「這是美國對台灣支持的強力加碼，代表著『實質意義』，基於『台灣關係法』底下再進一步授予台灣更實質的資源協助，且法案的重點在於賦予450億美元的軍事資源協助，這也是會造成中美緊張關係再升溫的關鍵之一。」

利多-房市

北台危老都更案 7成集中北市
上看900億
【2022-08-26/工商時報】

台北市常被房地產業者喻為老城老人、老屋多，北台灣都會區危老重建及都更案，7成以上案量集中在台北市，高達925億元，都更翻新腳步正在加速，至於新竹縣、基隆市雙雙掛蛋，呈現兩極化。住展雜誌研發長何世昌25日表示，全台住宅平均屋齡高達32年，30年以上老屋超過440萬宅，占比近5成，政府積極推動都更及危老重建，但重建效率宛如「一個台灣、兩個世界」，除台北市之外，其餘縣市都更及危老重建案比例都低，顯示老屋重建還有一段路要走。

利空-房市

資金大撤退「死亡交叉」出現
專家：房市不妙
【2022-08-30/好房網】

受到美國聯準會採取鷹派升息與縮表，不動產專家提醒必須緊盯台灣貨幣總計數M1B及M2年增率，而從今年1月開始連續數月的觀察，到了7月已經出現重大轉折，資金退潮又急又猛，7月M1B、M2年增率呈現死亡交叉，房市恐出現下行風險。陳碧源提醒，今年以來新台幣已經貶值了10%，推估M1B急遽下滑但M2仍維持一定水位，可能與M1B很多都轉為美元存款，沒放在象徵資金活水的活存有關，在市場流動資金急遽縮減之下，除了股市，還會波及民生消費，影響總體經濟，房地產當然也會受挫。

SECTION THREE

大台北房市分析

台北市8月買賣移轉棟數				新北市8月買賣移轉棟數				新北市8月買賣移轉棟數			
行政區	2022.07	2022.08	較上月增減	行政區	2022.07	2022.08	較上月增減	行政區	2022.07	2022.08	較上月增減
松山區	158	132	-16.5%	板橋區	605	426	-29.6%	樹林區	104	135	29.8%
大安區	212	237	11.8%	土城區	229	211	-7.9%	三峽區	67	96	43.3%
中正區	168	137	-18.5%	中和區	380	486	27.9%	鶯歌區	93	61	-34.4%
萬華區	159	145	-8.8%	永和區	199	171	-14.1%	汐止區	408	372	-8.8%
大同區	199	154	-22.6%	新莊區	431	417	-3.2%	金山區	70	65	-7.1%
中山區	316	281	-11.1%	泰山區	83	61	-	萬里區	22	25	13.6%
文山區	138	147	6.5%	五股區	95	85	-10.5%	淡水區	466	461	-1.1%
南港區	96	113	17.7%	林口區	375	347	-7.5%	三芝區	37	30	-18.9%
內湖區	209	239	14.4%	三重區	372	370	-0.5%	石門區	6	1	-
士林區	178	211	18.5%	蘆洲區	162	158	-2.5%	八里區	89	98	10.1%
北投區	222	210	-5.4%	新店區	360	362	0.6%	瑞芳區	12	9	-25.0%
信義區	218	207	-5.0%	深坑區	30	18	-40.0%	平溪區	-	-	-
總計	2,273	2,213	-2.6%	石碇區	-	-	-	雙溪區	1	2	-
				坪林區	-	-	-	貢寮區	1	1	-
				烏來區	-	-	-	總計	4,697	4,468	-4.9%

房市買氣壓抑四個月 9月拚觸底反彈

【聯合新聞網 2022/08/31】

房市從4月受到疫情與俄烏戰爭影響，加上後續台股重挫，原本可能復甦的買氣，又遇到兩岸情勢緊張與民俗月，買氣已被壓抑四個月，不過房仲業者表示，利空事件不會讓需求消失，9月在許多利空干擾逐漸淡化後，有機會力拚觸底反彈。

信義房屋專案經理曾敬德表示，觀察市場8月交易，首購也受到民俗月等外在因素衝擊，總價700~1000萬元的交易佔比下滑，但也有可能是受限房價走揚，總價700~1000萬元可挑選產品變少；反而是總價2000~3000萬元的換屋族群，交易狀況反而比較好，可能與市場已悶了一陣子，有部分屋主願在價格上多些彈性、促成交易有關。

曾敬德說，8月房市議價空間及流通天數略為增加，但仍處於歷史相對低檔，反映雖然交易量下滑，但條件較好的產品，成交速度仍頗快，且以不低於市場行情的價格成交，市場雖然買盤受到外在事件干擾而觀望，但信心並未全面轉趨看壞，預估在利空淡化後，9月顯得更為關鍵，可觀察遞延買氣是否能逐漸回流。

SECTION THREE

大台北房市分析

【台北市2022.Q3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	鉅舍	新合茂建設/傳真	16	15-26	Q3
中山	合砌中山曜	合砌建築/信義代銷	3	15-41	
中山	冠德北安	冠德建設/自售	15	26-45	
中山	新潤朗格	新潤建設/甲桂林	30	-	
中山	國揚吉麟	國揚建設/新聯陽	16	77-86	
中山	鼎吉中山VISION	鼎吉開發/信義代銷	20	15-45	
中山	震大懷真	震一 震大/璞全	-	-	
中山	南京阿曼	阿曼開發/新聯昌	10	13-25	
中山	八德137	大觀建設/自售	5	18-21	
中正	全坤衡峰	全坤建設/創意家	20	14-38	
內湖	岳泰峰山	岳泰建設/創意家	15	32-42	
內湖	大直禮山	新富開發/謙年行銷	15	23-24	
內湖	家騰真	家騰建設/美學	-	26-32	
文山	公園首璽	僑府興/五十甲	20	27-31	
文山	自慢藏	沅利建設/信義代銷	16	28-60	
文山	綠意久康	綠意開發/美學生活	-	25-40	
北投	隆遠-心全聚	隆雲/樸群廣告	35	35-73	
北投	國泰雍萃	國泰建設/新聯陽	60	36-56	
北投	樸園璞開石	璞園開發/璞園	40	60-80	
北投	華固上文林	華固建設/華固建設	60	48-106	
北投	璞園喆里東	璞億建設/璞園	25	46-63	
松山	億安松河街案	億安建設/麗緻廣告	-	-	
松山	和風悅	和風開發/和風開發	6	24-35	
松山	勝輝馥敦	勝輝機構/震世國際	2.5	11-34	
信義	琢格77	橡樹建設 寶茂/富霖廣告	7.5	16-26	
南港	中研首席	國賓大建設/紅點整合	15	22-29	
南港	信義好境	宏陞建設/新理想	5	23-26	
萬華	興洋君冠	興洋建設/海悅	18	59-90	
萬華	貴陽御景	和暘建設/傳真	15	21-36	
萬華	康Home	康景建設/信義代銷	4	19-36	

SECTION THREE

大台北房市分析

【台北市2022.Q3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
萬華	和平首璽	佳宸建設 建騰開發/ 自售	4	23-51	Q3
萬華	安家秀	安家道生/忠泰房屋	20	24-46	
萬華	萬大雙星	台灣金融聯合都更/-	-	23-27	
士林	青隅	麗鼎國際/自售	3	22-27	
士林	恆合芝山	恆合建設/自售	7	15-38	
士林	碩樺ARTIST	碩樺建設/創意家	19	48-62	
士林	有川翩翩	長澤建設/得意佳	10	23-33	
士林	渥雲	東冠建設/樸奕廣告	10	21-45	
大同	三豐雲迪	三豐建設/利置行銷	15	26-51	
大同	圓山綻	聯鉅建設/原創力	3	47	
大同	品嘉W house	品嘉建設/品嘉建設	16	14-45	
大同	永豐泰雲川	永豐泰建設/豐立富	3	15-29	
大同	聖得福首岳	聖德福/創意家	80	26-50	
大同	原真界	原真建設/馥鈺實業	2	15-22	
大同	麗盛南京	良昱建設/信義代銷	8	27-45	
大安	享享瑞安	文普建築/源慧廣告	2	9-12	
大安	亞昕學府段案	亞昕/昕達	45	30-47	
大安	日冠枝盈	日冠建設/登泰行銷	15	23-85	
大安	連雲玥恒	連雲建設/新聯陽	-	41-62	
大安	日勝生僑安新村	日勝生/新聯陽	150	24-51	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2022第三季 推案量	加乘1.2 (市場已銷售但未計入之個案)
台北市	906	1087.2

SECTION THREE

大台北房市分析

【新北市2022.Q3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	誠果禾樂	誠果建設/信義代銷	12	15-34	Q3
板橋	立信天朗	立信/藝舍創意	47	17-33	
板橋	樂晴	潤旺建設/澄品	10	20-35	
板橋	誠果禾樂	誠果建設/信義代銷	12	15-34	
板橋	德鄰華江一路案	德鄰建設/子鞅開發	50	-	
林口	長耀里	長耀建設/君翊行銷	25	18-29	
林口	潤鴻日麗	潤鴻建設/傳真	25	17-36	
林口	遇見	春宏建設/自售	20	27-41	
林口	侘壹	立陽、原昕/豐藝國際	13	18-32	
泰山	富麗旺建設工專路案	富麗旺/談美廣告	9	-	
泰山	閱讀台灣	丞石建築/自售	60	26-38	
泰山	碧瑤一品雋	碧瑤開發/禾泰廣告	11	25-50	
泰山	宏道豐滙	豐滙建設/海悅	25	25-39	
泰山	華固一莊	華固建設/華固建設	40	25-45	
泰山	儒林雅築	昶碩建設/自售	10	37	
淡水	兆美萬海	兆美生活創新/元喬	20	23-42	
淡水	漫活時代2	鐵冠建設/君頤廣告	14	10-42	
淡水	鴻豐青	鴻豐建設/新理想	21	26-47	
淡水	湯泉台北灣7	湯泉/湯泉	120	24-55	
淡水	合陽齊美	合陽建設/鳳梨	15	23-38	
淡水	自遊城	溪福建設/登邑廣告	20	22-39	
新店	晴山滙3-香緹花園	鈺宇建設 茂德/滙丞廣告	3	106-118	
新店	宏普GRAND PARK	宏普/海心	60	42-58	
新店	三輝四季	三雋建設/自售	22	-	
新店	雅藏	中實開發/信義代銷	7	16-35	
新店	漢皇開雲	漢吉建設/巨將	20	22-38	
新店	鈞豐御寶	鈞豐建設/自售	8	19-41	
新莊	禾蓮心家園	禾蓮開發/詮力	40	20-45	
新莊	碧瑤菁品	翰鴻建設/禾泰廣告	18	23-36	
新莊	河成湛	河成建設/弘璽地產	16	26-35	
新莊	長虹閣莊	長虹建設/新高智	20	27-50	
蘆洲	長安幸福匯	協揚建設	7	25-35	
鶯歌	僑駿響	僑駿建設/創意家	12	35-45	
鶯歌	馥春居	馥春建築/自售	3	66-68	
三重	大將水硯	大將/海悅	18	25-42	

SECTION THREE

大台北房市分析

【新北市2022.Q3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	米蘭花園	茂德機構/聯碩	23	20-30	Q3
三重	都廳大院	國巨投資/愛山林開發	350	20-40	
三重	大阪五谷王段	大阪開發 知森堂/大阪開發	16	-	
三重	凱風久年	久年置地/信義代銷	23	20-50	
三重	久年快晴	久年置地/信義代銷			
三重	弘暉富川	億寶開發/新弘廣告	25	27-51	
三重	公園漾	鋒勳建設/鈞驛廣告	6	17-26	
三重	鴻華天匯	鴻晟建設/自售	20	46-54	
三峽	立信園中心	立信/藝舍創意	3	15-23	
三峽	心家家	家元建設/翰昌	4	22-28	
土城	新潤青樺	新潤建設/海悅	60	22-40	
土城	有富彩玉	洪圓建設/至富行銷	10	25-32	
土城	仁基京品	仁基建設/遇樂行銷	20	18-36	
土城	馥華之丘	馥華集團/新聯祥	100	27-58	
中和	福喜璟安綻	福喜建設/海悅	4	54-64	
中和	龍瑩建設中山路案	龍瑩建設/樂洋建築行銷	18	-	
中和	南山大苑	國賓大建設/愛山林	17	35-60	
中和	寶和建設南路案	寶和建設/寶和建設	5	-	
中和	永邦恒美	永邦開發/揚陞廣告	30	26-51	
中和	華鉅晴朗	華鉅/信義代銷	4	13-35	
中和	漢皇里寓	漢吉建設/巨將	7	18-30	
中和	雙和聚富	凱宸建設/新弘廣告	6	25-37	
五股	日進學-日和	茂德/滙丞廣告	6	23-29	
五股	快樂王國	德裕建設/得邦廣告	28	-	
永和	星喬逸家人	星喬建設/詮力	6	20-37	
汐止	華鉅晴光	華鉅/信義代銷	4	23-30	

資料來源：住展雜誌、信義代銷 研展組

區域	2022第三季 推案量	加乘1.2 (市場已銷售但未計入之個案)
新北市	1628	1953.6

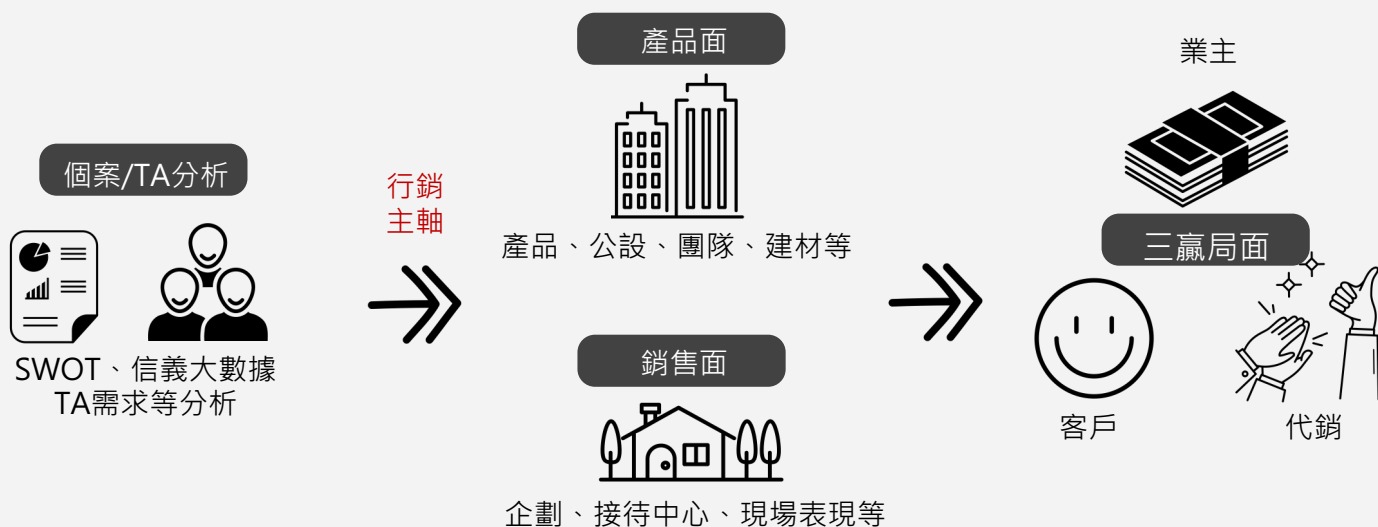
預估雙北市2022Q3推案量

3048.8億

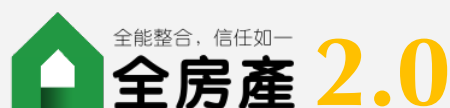
SECTION FOUR

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



↓ 細分為三

線上廣告



+

線上導覽



+

線上直播



疫情期間，信義代銷獨門銷售利器！

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

前幾個月諸多利空因素，如美國升息縮表、台灣跟進升息、年底九合一選舉、台海危機等等，已經使得房地產稍稍降溫，近期再受民俗月干擾，整體房市確實相對去年同期冷淡不少，整體成交動能略顯不足。

不過正因上半年利空因素頻傳，使得部分建商個案延推，若建照已經取得的，多半會選在928檔期公開，因此雙北Q3推案量預估仍3000億以上的水準。但若建照尚未下達，則開發時程會有所遞延，將會延後至九合一選舉過後再行公開。

至於目前市場也不是全盤冷清，市場目前處於個案表現，若符合市場行情、個案產品力佳、價值塑造明確，仍然在市場具備一定競爭力。但若個案條件不佳、又想要創價，則去化速度會非常辛苦。總結而論，美國預期還會持續升息，央行也將跟進，未來市場也將呈現個案表現。

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